

## **"Single-Hit! Balkon-Mietwohnung am Riederberg mit Parkplatz"**



1 Balkon MTW 3004

**Objektnummer: 1626\_28153**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3004 Ried am Riederberg
<b>Baujahr:</b>	ca. 2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 18,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	695,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	695,00 €
<b>Kaltmiete</b>	695,00 €

## Ihr Ansprechpartner

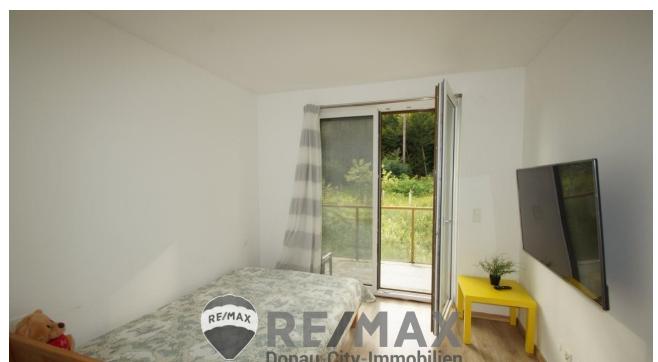


**Roswitha Babitsch**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

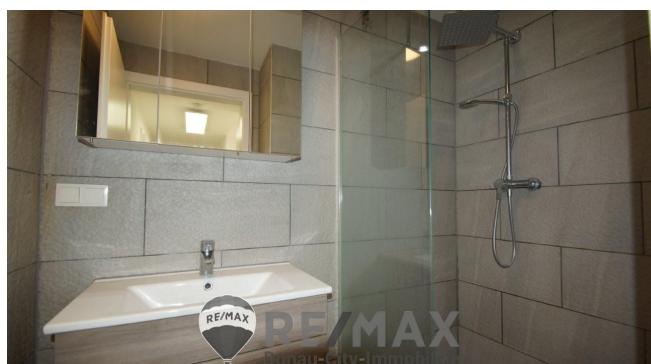
H +43699 123 54 975

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











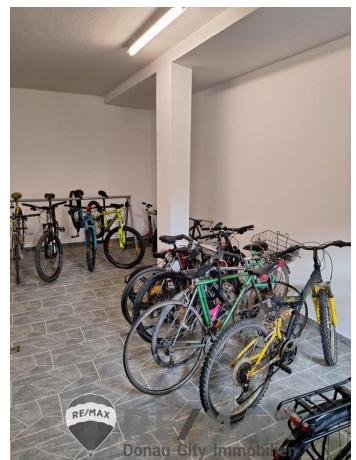
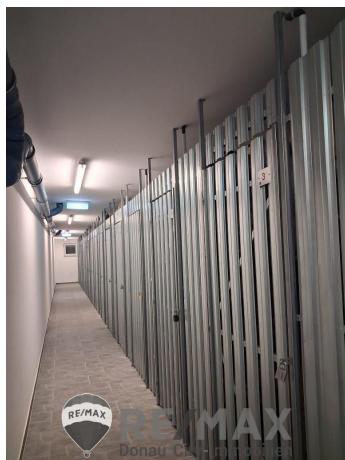
**RE/MAX**  
Donau-City Immobilien

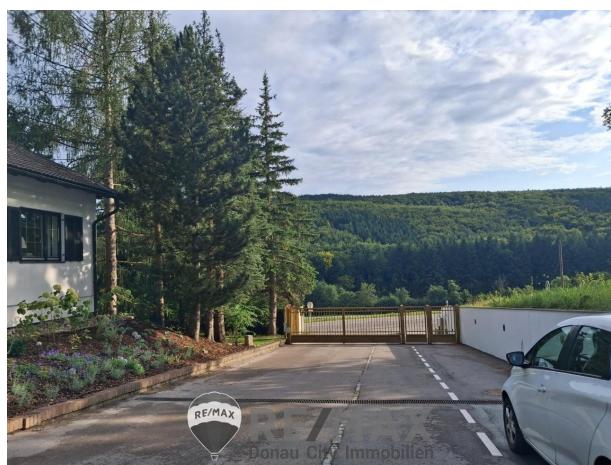


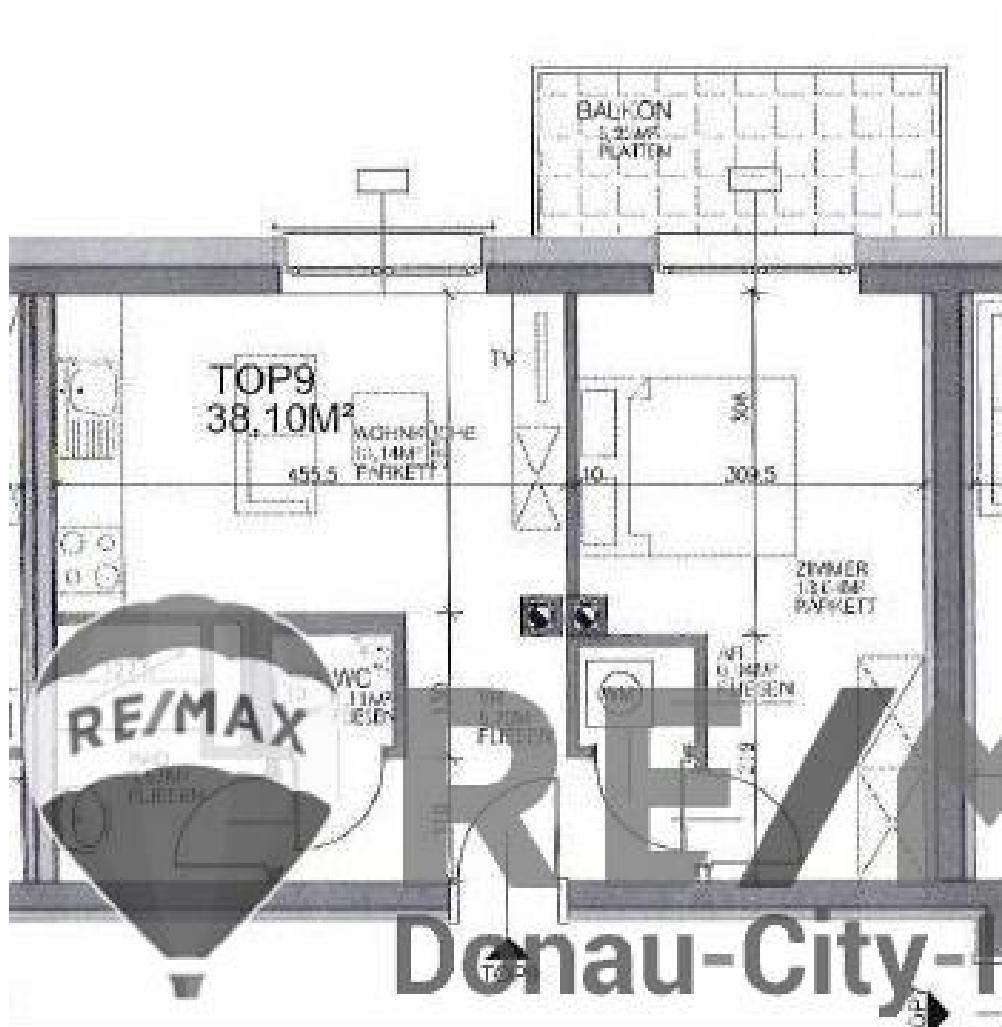
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien







# Objektbeschreibung

## "Single-Hit! Balkon-Mietwohnung am Riederberg mit Parkplatz"

Diese vollausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit 6 m<sup>2</sup> Balkon im 1. Liftstock und Parkplatz in der Garage - in einer 2018 fertig gestellten Wohnhausanlage mitten im Wienerwald - direkt am Waldrand gelegen - und nur 20 Min. von Wien-Hütteldorf U4 entfernt - steht nun zum Verkauf: voll möbliert und ab sofort bezugsbereit! Alles wie neu - Koffer packen und einziehen!

Man kommt die Einfahrt bequem mit dem Auto beim vollautomatischen Einfahrtstor hinauf und parkt in der Tiefgarage auf einem eigenem Parkplatz, der 98,- € mon. kostet.

Mit dem Lift fährt man in den 1. Stock und betritt die Wohnung mit Sicherheitstüre vom Gang aus. Vom Vorzimmer gelangt man in die modern eingerichtete Küche mit Spüle, Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug, Kühlschrank und Geschirrspüler. Eine Essgarnitur oder bequeme Couch passen locker herein. Momentan steht hier ein Gästebett zusätzlich und ein Relax-Sessel mit Flatscreen.

Das Schlafzimmer nebenan bietet Zugang zum verfliesten Balkon mit Sitzbank und Ausblick zu Wald und Wiese und lädt zum Chillen nach der Arbeit mit Sonnenuntergang!

Der Home-Office-Arbeitsplatz gegenüber dem Bett ist mit Grünblick ein echter Genuss und ein geräumiger Kasten ist auch schon da!

Vom Vorzimmer aus sind alle Räume getrennt begehbar. Das Badezimmer ist mit Walk-in-Dusche, Handtuchtrockner, Waschbecken und Spiegelschrank ausgestattet und ein extra WC ergänzt den Komfort. Die Waschmaschine hat im Abstellraum genug Platz. Die Wohnung wird möbliert vergeben. Geheizt wird mit Fernwärme. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

**Die mon. Gesamtmiete beträgt 695,- € inkl. Betriebskosten (141,37 € inkl. 10 % Ust.)**

Mit dem Bus in Richtung Wien-Hütteldorf ist man in 10 Min. in Purkersdorf am Hauptplatz mit Lokalen, Geschäften, Bahnstation usw. und in 20 Min. mit dem Auto im Auhof-Einkaufszentrum mit über 200 Geschäften, Kino, Restaurants etc. oder über den Riederberg erreicht man in 15 Min. Tulln mit perfekter Infrastruktur.

Der nächste Supermarkt zum Einkaufen in Gablitz ist mit dem Auto oder Bus nur 5 Min. entfernt und das Ortszentrum von Gablitz in ca. 7 Min. mit Volksschule, Gemeindeamt, Restaurants, Geschäften etc. Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Radfahren, Joggen, Fußball, usw. direkt vor der Haustür!

Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen - eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	695
Umsatzsteuer	€	0
	er	

Gesamtbetr € 695  
ag

---

Heizwärmeb 18.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz A

wärmebedar

f:

Faktor Gesa 0.79

mtenergieeff

izienz:

Klasse A

Faktor Gesa

mtenergieeff

izienz: