

**sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon im  
Wohnpark Tullnerfeld - im Grünen wohnen, aber in der  
Stadt arbeiten - Tiefgaragenplatz optional möglich!**



**Objektnummer: 6418/952**

**Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3451 Pixendorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	760,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	570,00 €
<b>Kaltmiete</b>	691,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,36 €
<b>USt.:</b>	69,14 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragserrichtungsgebühr € 200,00

### Provisionsangabe:

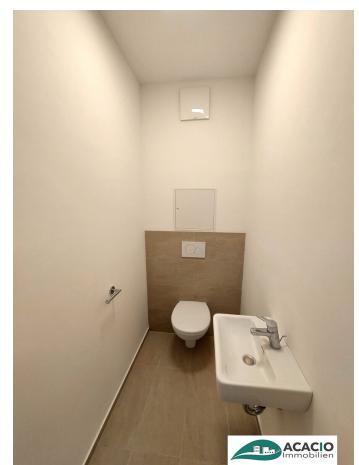
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





 ACACIO  
Immobilien





 ACACIO  
Immobilien



 ACACIO  
Immobilien



 ACACIO  
Immobilien

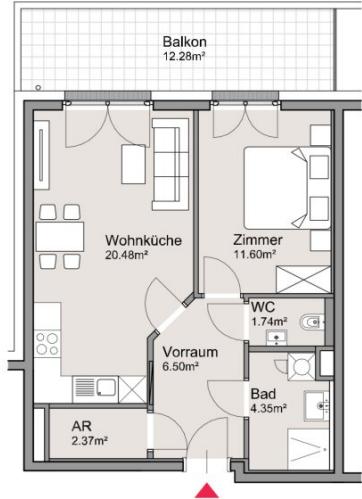


**Prok. Daniela König**  
**Immobilienberaterin**

**0664 386 55 02**  
**dk@acacio.at**



ACACIO Immobilien GmbH  
Bahnhofstrasse 48/Stg. 1  
A-3451 Pixendorf  
Tel.: 02275 42026-14  
E-Mail: [dk@acacio.at](mailto:dk@acacio.at)  
Web: [www.acacio.at](http://www.acacio.at)



**WOHPARK  
Tullnerfeld**

Adresse:  
Wohnpark Tullnerfeld  
3441 Pixendorf im Tullnerfeld

**BS3|STG1|TOP 10|1.OG|WNF 47,04m<sup>2</sup>  
BALKON 12,28m<sup>2</sup>**

Übersicht Lage STG 1:  
(ges. 29 WE)

Maßstab: 0 1 2 3 4 5

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet! Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planmaß. Alle Maße sind Bruttomaße! Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Flächentoleranz +/- 3%.

© Diese Zeichnung ist geistiges Eigentum der Buschina und Partner Ziviltechniker GmbH. Jede Benutzung, Veröffentlichung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung einer anderen Arbeit oder einem anderen Projekt bedarf der schriftlichen Einverständniserklärung der Buschina und Partner Ziviltechniker GmbH.

Symbole:

Buschina & Partner  
Ziviltechniker für Bauwesen  
Mühlgasse 10, 1180 Wien, Austria  
+43 1 811 41 00

**ACACIO**  
Immobilien

# Objektbeschreibung

## MODERN WOHNEN: DER WOHPARK TULLNERFELD.

Freuen Sie sich auf ein Zuhause, das genau Ihren Anforderungen entspricht. Denn im Wohnpark Tullnerfeld erwarten Sie perfekt geschnittene, moderne Wohnungen von ca. 30 m<sup>2</sup> bis zu ca. 94 m<sup>2</sup> mit großzügigen Balkonen, Terrassen oder Gärten und einem Höchstmaß an Komfort. Komplett ausgestattete Küchen und Badezimmer, High-Speed-Glasfaserinternet (bis zu 100 Mbit/s) oder auch TV in HD-Qualität sind hier ebenso selbstverständlich wie eine Tiefgarage, Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder, eine Abholstation für Pakete und Kinderspielplätze.

## Wohnpark Tullnerfeld. Sie haben die Wahl!

- Perfekt geschnittene Wohnungen mit großen Balkonen, Terrassen und Gärten.
- Voll ausgestattete Küchen und Badezimmer.
- Hochwertige Parkettböden und Fliesen.
- Fix installiertes High-Speed-Glasfaserinternet und Fernsehen in HD-Qualität (Paket um netto EUR 12,-/Monat).
- Elektrische Rollläden mit Fernbedienung im Erdgeschoß.
- Elektrische Raffstoreanlagen mit Z-Lamellen und Fernbedienung in den oberen Geschoßen.
- Klimatisierte Penthäuser.
- Ladestationen für E-Mobilität.
- Öffentliche Schnell-Ladestationen vor dem Haus.
- Paketabholstationen.

Hinweis: Die Verrechnung von Warmwasser sowie Heizkosten erfolgt gesondert und ist nicht in den Betriebskosten enthalten. Gleiches gilt für Stromkosten.

Weiters verfügt die Wohnung über ein eigenes Kellerabteil, Lift ist ebenfalls vorhanden.  
Haustiere nach Absprache!

**Es erwartet Sie hier ein hochattraktives Zuhause im Grünen, das die Vorzüge von Stadt- und Landleben perfekt vereint.**

Befristung des Mietvertrages: 5 Jahre (kündbar seitens Mieter nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten)

### Einmalige Kosten:

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Mietvertragserrichtung EUR 200,--

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Beratungs- und Besichtigungstermin.  
Ansehen lohnt sich!

Dieses Angebot versteht sich als freibleibend und unverbindlich. Unsere Angaben erfolgen auf Grund von Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

Gerne steht Frau Daniela König für weitere Informationen unter der Tele.nr.: 0664/ 386 55 02 oder unter der e-mail: dk@acacio.at zur Verfügung.

**Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.acacio.at](http://www.acacio.at)**

**===== Weitere interessante Wohnungstypen verfügbar – gerne stellen wir auf Anfrage mehr Informationen zur Verfügung! =====**

Diese Mietwohnung im 1. Liftgeschoß mit ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über einen großzügigen, nach Osten ausgerichteten, Balkon mit ca. 12 m<sup>2</sup>.

**Die WOHNUNG teilt sich wie folgt auf:**

- Vorraum
- Wohnraum mit Küche (vollausgestattet)
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC (Waschmaschinenschluss vorhanden)
- WC extra
- Abstellraum

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <2.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap