

## Gepflegte 3-Zimmer Familienwohnung mit Loggia in Grünruhelage



Loggia Perspektive 1

Objektnummer: 960/74419

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 135,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,91
<b>Gesamtmiete</b>	1.390,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	795,69 €
<b>Kaltmiete</b>	974,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,41 €
<b>Heizkosten:</b>	332,81 €
<b>USt.:</b>	83,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

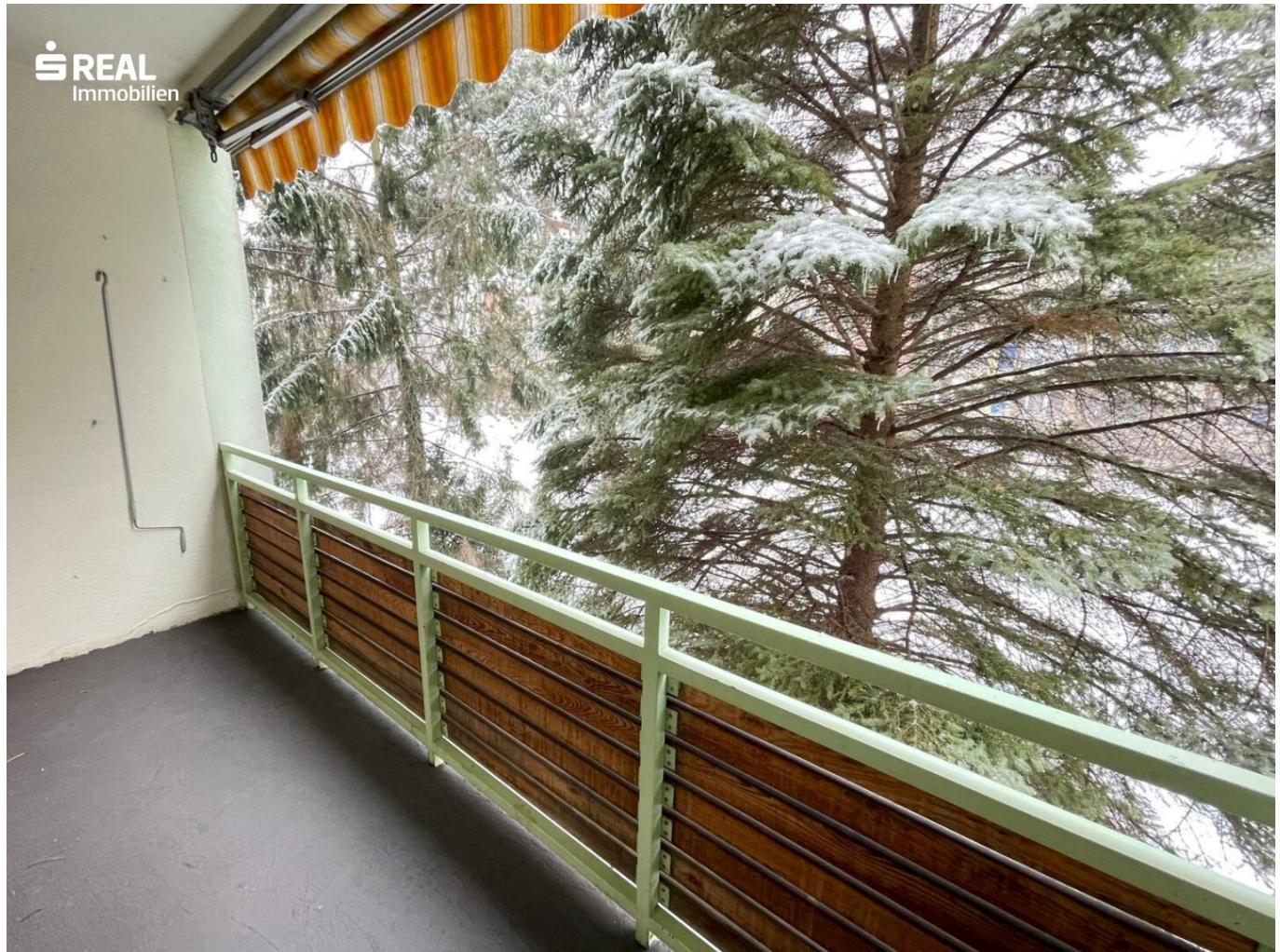


**Stefan Schierl**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60

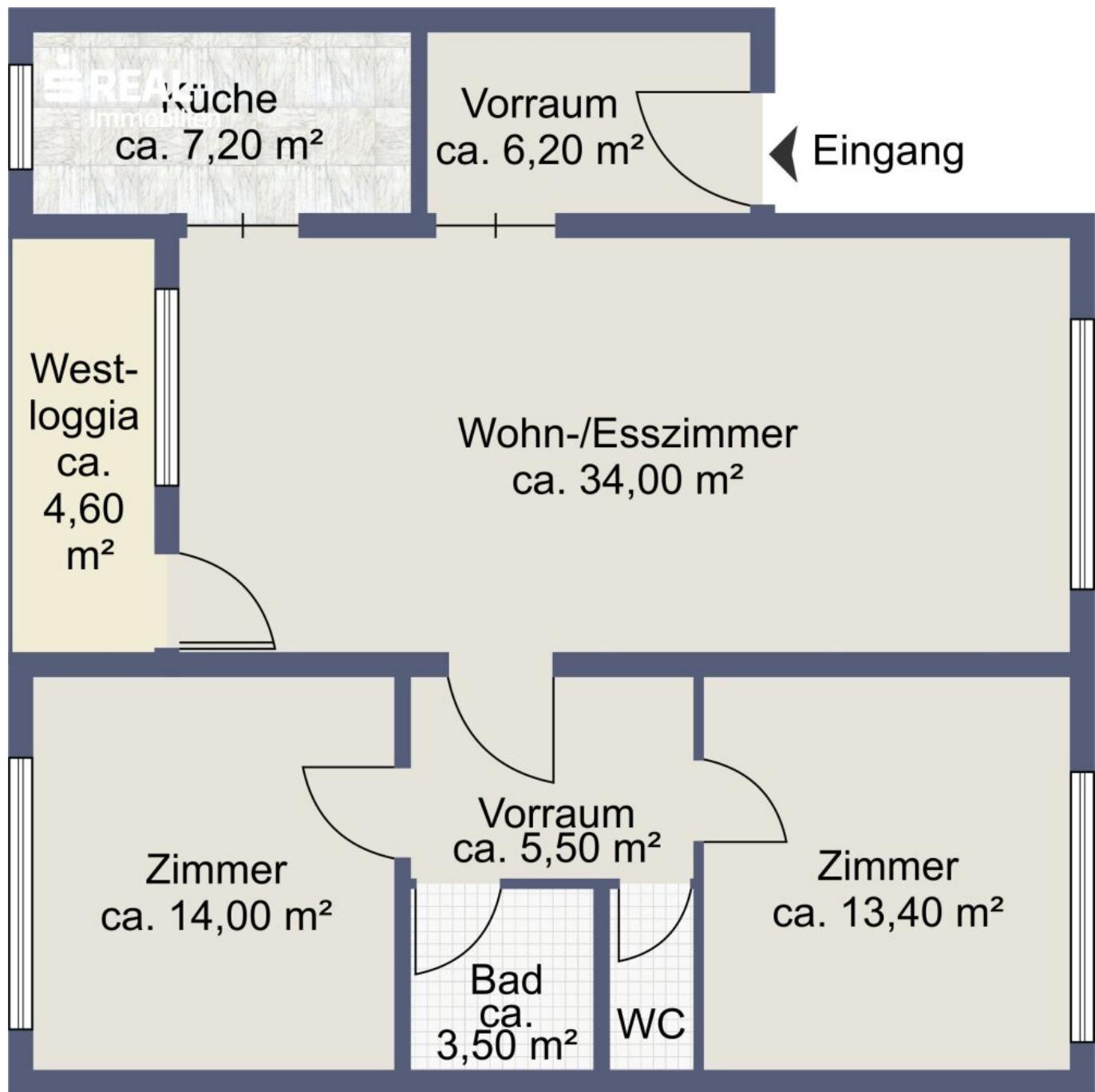


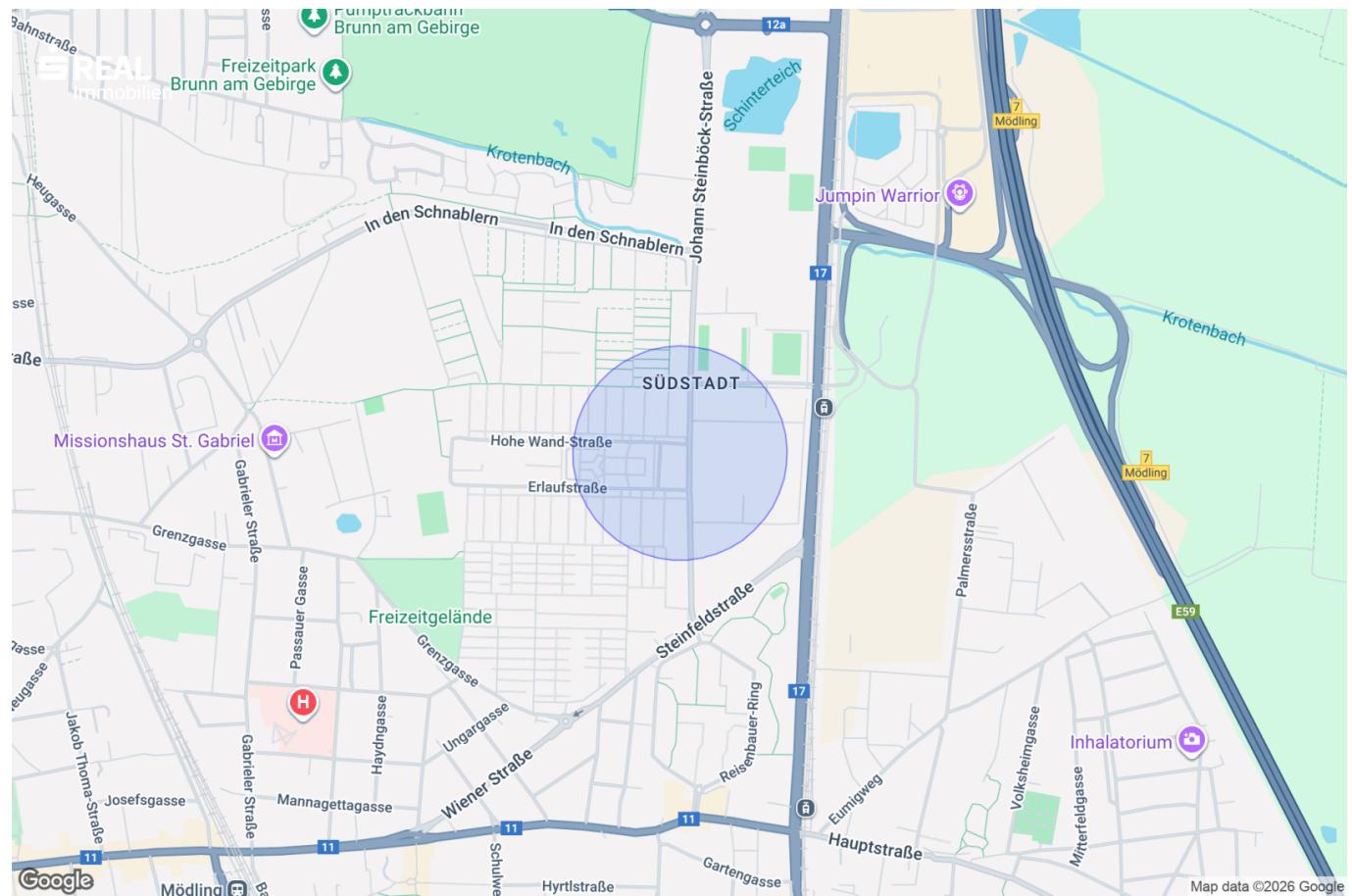
**REAL**  
Immobilien











# Objektbeschreibung

## Familienwohnung in Grünruhelage zur Vermietung

Diese helle Wohnung liegt im 1. Stock ohne Lift, in einer gepflegten, ca. 1966 errichteten Wohnhausanlage.

Die sehr gute öffentliche Anbindung ist zum Beispiel durch die Schnellbahnstation Mödling gegeben.

Geschäfte des täglichen Bedarf (Arkaden Südstadt) sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Die SCS liegt nur wenige Minuten entfernt.

### Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- zentraler Vorräum
- 2 Schlafzimmer
- geräumiges Wohnzimmer
- süd/ westseitig ausgerichtete Loggia mit Grünblick
- separate nagelneue Einbauküche
- Bad mit Dusche und Waschmaschine
- separates WC

Ein Kellerabteil rundet dieses tolle Angebot ab.

Sie wird mittels Hauszentralheizung beheizt und ist mit Thermoisolierfenster und Holz-, Laminat- & Fliesenböden ausgestattet.

Die monatlichen **Gesamtmiere beträgt € 1.390,-** und versteht sich **inklusive Heiz- und Warmwasserkosten**, Nettomiete, Betriebskosten und der Umsatzsteuer.

Die Kaution beträgt 3 Bruttomonatsmieten

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet, mit Option auf Verlängerung, vermietet

### Notwendige Unterlagen zur Anmietung:

**Gültiger Lichtbildausweis, entsprechender Einkommensnachweis der letzten 3 Monate(monatliches Haushalts-Nettoeinkommen von zmdst., ca. €3.500,- ) und Meldezettel**

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap