

## **Ruhige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon und Tiefgaragenplatz**



**Objektnummer: 960/74452**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7100 Neusiedl am See
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	76,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,77
<b>Gesamtmiete</b>	995,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	771,37 €
<b>Kaltmiete</b>	972,94 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,57 €
<b>USt.:</b>	22,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Margit Zettel**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39

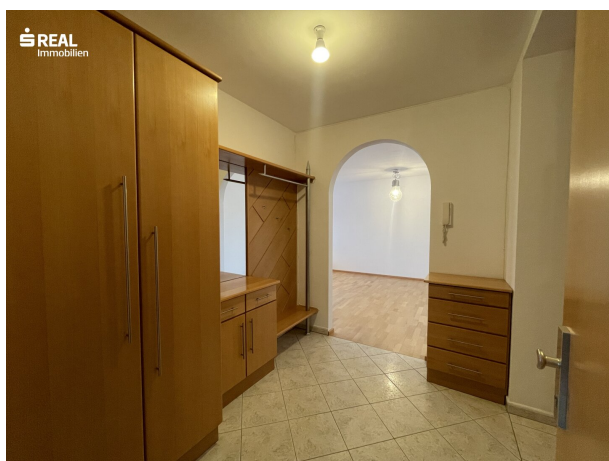


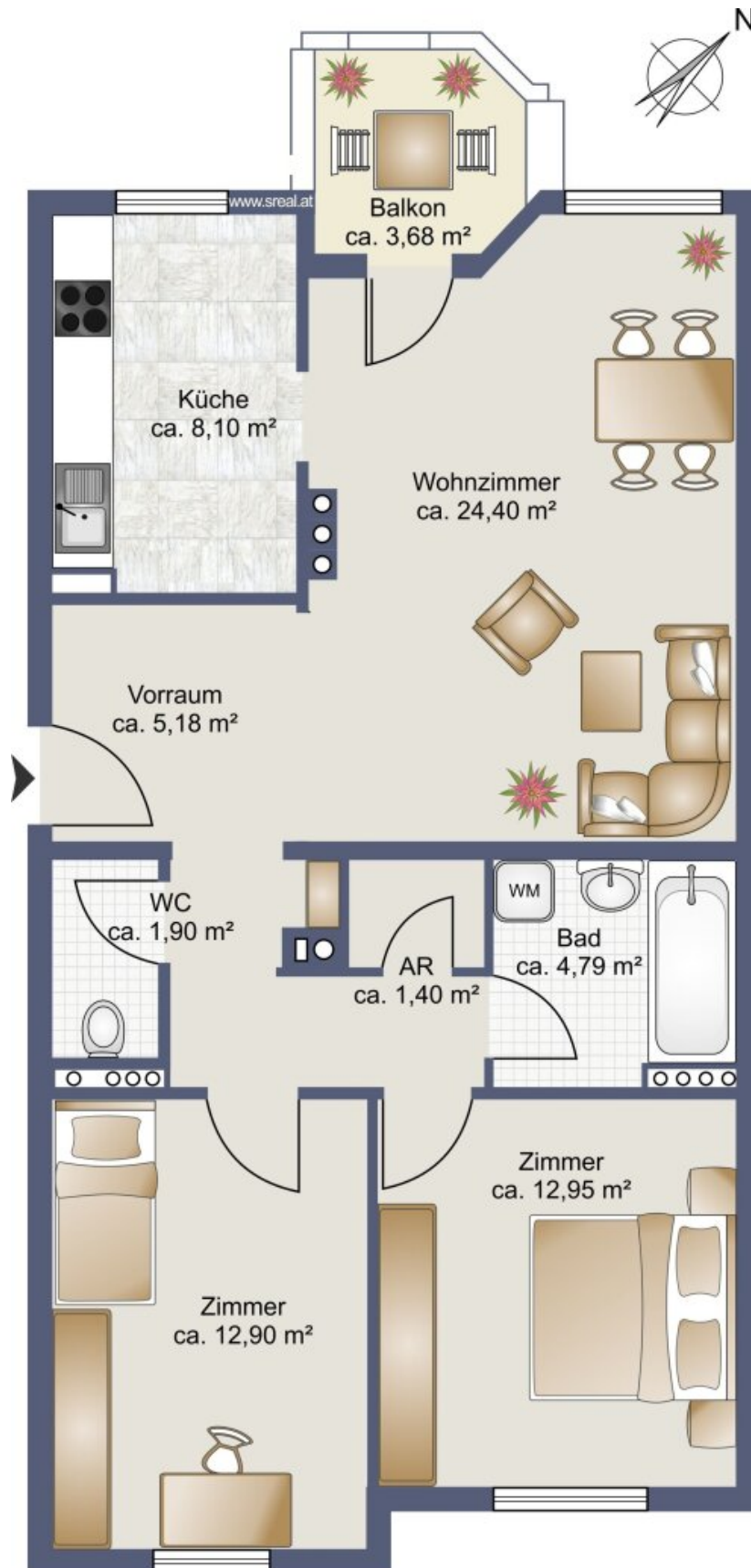












Skizze Wohnung





## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem kleinen, ruhigen Mehrparteienhaus und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche maßgefertigte Stauraumlösungen.

Die moderne Küche mit hochwertigen Einbaugeräten, einer praktischen Frühstücksecke mit Barhockern sowie einem maßgefertigten Essbereich verbindet Kochen und Wohnen harmonisch. Das großzügige Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zwei separate Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – ideal für Paare mit Homeoffice oder kleine Familien.

Im Vorzimmer stehen hochwertige Vollholz-Einbauschränke sowie zusätzliche Abstellflächen zur Verfügung, ergänzt durch einen Abstellraum mit montierten Regalen.

Auch das Badezimmer ist besonders gut ausgestattet: maßgefertigte Kästen mit vielen Schubladen bieten viel Stauraum, der Platz für die Waschmaschine ist elegant in einem Schrank integriert. Ergänzt wird das Bad durch eine großzügige Dusche.

Die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, teilweise zusätzlich mit Fliegengittern. Die Heizung erfolgt über eine Gastherme mit Radiatoren.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil sind im Mietpreis bereits inkludiert.

### Optimale Lage für Alltag & Mobilität

Die Wohnung liegt in einer besonders ruhigen Wohnsiedlung und verbindet entspanntes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- Bahnhof Neusiedl am See – schnelle Verbindung nach Wien und Bratislava
- Autobahn A4 – in wenigen Minuten erreichbar, ideal für Pendler und Vielfahrer
- direkter Zugang zum Radwegenetz rund um den Neusiedler See
- Kindergarten & Schule fußläufig erreichbar
- Direkter Anschluss an das Radwegenetz rund um den Neusiedler See

Die **Wohnung** wird **vorerst** auf **3 Jahre befristet vermietet**, eine **Verlängerung** des **Bestandsverhältnis** ist danach möglich, die Bruttomiete beträgt aktuell € 995,00,- und gliedert

sich in Nettomiete € 771,37, Betriebskosten € 201,57 Ust. € 22,06.

Strom- und Gasverbrauch werden direkt mit dem jeweiligen Energieanbieter abgerechnet.

Nebenkosten bei Anmietung:  
3 x Bruttomonatsmieten Kautio

Notwendige Unterlagen zur Anmietung:  
Einkommensnachweis der letzten 3 Monate  
Kopie eines Lichtbildausweises

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Frau Margit Zettel per E-Mail: [margit.zettel@sreal.at](mailto:margit.zettel@sreal.at)

Hier geht's zum **360°**

**Rundgang:** <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3141107?accessKey=6932>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap