

klimateierte 2-Zimmer Wohnung mit Innenhof-Balkon



Objektnummer: 2222

Eine Immobilie von Feroso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerstraße 66-72
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 50,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	667,09 €
Kaltmiete	817,27 €
Betriebskosten:	150,18 €
USt.:	81,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

Liebe/r Interessent/in

Vermietet wird diese, sich im 1. Stock befindende, 2-Zimmer Wohnung mit Blick in einen lebhaft grünen und vor allem ruhigen Innenhof.

- Durch den Vorraum (6,91m²) betritt man die Wohnung.
- An der rechten Seite befindet sich, neben dem separaten Abstellraum (1,80m²), das Schlafzimmer (13,57 m²) samt Einbauschränk und Fenster mit Blick auf Balkon und Innenhof.
- Auf der linken Seite befindet sich neben dem WC (1,38 m²) das gut aufgeteilte Badezimmer samt Badewanne und Waschmaschinenanschluss (4,38 m²).
- Geradeaus betritt man die helle Wohnküche mit großzügigen 33,34 m². Die zur linken Seite vom Wohnraum getrennte Küchenecke ist hochwertig verbaut und mit Markengeräten ausgestattet. Der Induktionsherd und der Geschirrspüler sind zudem neu. Zur rechten Seite gibt es ausreichend Platz für einen großen Esstisch, von wo aus man durch alle Fenster den Blick ins Grüne genießen kann. Die im Wohnraum befindliche neue Klimaanlage bietet eine angenehme Kühlung an heißen Sommertagen.
- Vom Wohnraum aus gelangt man auf den Balkon, der viel Platz für entspannende Grillabende mit Freunden bietet und die Möglichkeit einräumt, dem grünen Daumen freien Lauf zu lassen.

Die Wohnung wird teilmöbliert vermietet. Die Bilder entsprechen dem Zustand von vor dem Auszug des Wohnungseigentümers (Sommer 2023). Ein Großteil der Möbel wurde nachträglich noch entfernt und die gesamte Wohnung wurde weiß ausgemalt.

Vermietet wird sie inklusive folgender Einrichtungsgegenständen: Küchen mit allen Geräten, Klimagerät im Wohnzimmer, Waschtisch im Badezimmer und Einbaukleiderschrank im Schlafzimmer.

Unter folgendem Link können Sie die Wohnung mittels 360-Grad Rundgang online besichtigen: <https://my.matterport.com/show/?m=DAHUK3EVBot>

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeteilt und ein Tiefgaragenstellplatz kann optional für EUR 70,- angemietet werden. Die Anlage verfügt selbstverständlich über einen Kinderwagen- sowie einen Fahrradraum. Durch die Süd-West Ausrichtung und ihrer Lage im Haus selbst, muss die Wohnung an kalten Wintertagen kaum beheizt werden.

Diese wunderschöne, im Jahr 2001 neugebaute Wohnanlage liegt sehr gut, nahe dem Ortszentrum und doch sehr verkehrsgünstig durch die nahe gelegenen Autobahnauffahrten. Von hier ist es nur einen Sprung nach Wien.

In unter 10 Gehminuten erreicht man die S-Bahn Station Brunn/Maria Enzersdorf und die nächste Bushaltestation Richtung Wien und Mödling ist nur 200 Meter entfernt. Schule und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso Geschäfte des täglichen Bedarfs

wie diverse Lebensmittelgeschäfte, Tankstelle, Apotheke, Bank, sowie eine Trafik.

Durch die vielen Ausflugsmöglichkeiten, der Natur mit dem Wienerwald und dem umfangreichen gastronomischen Angebot mit Heurigen und Lokalen ist es ein idealer Lebensmittelpunkt für Jung und Alt.

360-Grad Rundgang:

Im [360-Grad Rundgang](#) können Sie die gesamte Wohnung online besichtigen. Indem Sie auf die kreisförmigen Markierungen am Boden klicken können Sie sich durch die Räume bewegen und sich mit den Pfeiltasten am PC oder durch Wischbewegungen am Smartphone 360 Grad um die eigene Achse drehen. So können Sie einen ersten Eindruck von der Wohnung gewinnen. Bei ernsthaftem Interesse, sind im Anschluss daran, natürlich auch Besichtigungen Vorort möglich!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <50m

Apotheke <450m

Klinik <3.350m

Krankenhaus <2.400m

Kinder & Schulen

Schule <575m

Kindergarten <550m

Universität <8.425m

Höhere Schule <4.175m

Nahversorgung

Supermarkt <525m
Bäckerei <700m
Einkaufszentrum <1.675m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <825m
Polizei <575m

Verkehr

Bus <300m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.275m
Bahnhof <700m
Autobahnanschluss <625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap