

## Urbanes Wohnen – Nähe Naturschutzgebiet Lobau



Ausblick vom Wohnzimmer

**Objektnummer: 2003/11181**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auvorstadtgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	52,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Gesamtmiete	626,95 €
Kaltmiete (netto)	402,00 €
Kaltmiete	612,42 €
Betriebskosten:	145,28 €
USt.:	14,53 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Kevin Troll





**kubic<sub>9</sub>k**  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen  
95%

Grundstücke  
100%











## Objektbeschreibung

Bei dieser Wohnung leben auf Sie auf ca. 53 m<sup>2</sup> inkl. Loggia im 2. Stock (ohne Lift) und Sie werden von Ihrem Platz an der Sonne begeistert sein.

Das Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung und bietet genug Platz, um einen Ess- und Wohnbereich zu schaffen. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Loggia, hier können Sie Ihre eigenen Blumen und Kräuter anbauen oder einfach nur entspannte Gespräche führen. Sollte es Ihnen hier aufgrund der südlichen Ausrichtung zu hell sein bzw. zu heiß werden, können Sie die Markise absenken. Hier befindet sich zudem ein praktischer Abstellraum mit Stromanschluss. Die Küche ist in einem eigenem Raum untergebracht und mit sämtlichen Geräten ausgestattet (bestehend aus ein Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Spüle, Kühl-/Gefrierkombi, Waschmaschine). Das Schlafzimmer hat eine angenehme Größe und verfügt über einen begehbaren Schrankraum. Das Badezimmer verfügt über eine Wanne, einen Waschtisch mit Einbauschränk und WC, damit Sie sich um alle Ihre Bedürfnisse kümmern können.

Weiters steht Ihnen ein Kellerabteil, ein Fahrradraum und eine Waschküche zur Verfügung.

Zusammenfassend ist diese Wohnung mit 53 m<sup>2</sup> Nutzfläche eine hervorragende Wahl für Menschen, welche die Nähe zur Lobau suchen.

**Zur ausgewiesenen Miete kommt noch das Akonto für Heiz- und Warmwasserkosten in der Höhe von derzeit EUR 122,33 (inkl. USt.) hinzu.**

**Dem Vermieter ist die Höhe Ihres Einkommens für die Anmietung relevant, deshalb muss ein Einkommensnachweis vorgelegt werden!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

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

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.750m  
Klinik <5.250m  
Krankenhaus <6.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <5.750m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <5.750m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap