

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 ²
Nutzfläche:	52,49 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,20 kWh / m ² * 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



kubic₉k
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 m² 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 m² 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 | [+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