

**Modernes Wohnen mit Garten & Terrasse in Wiener  
Neustadt - Erstbezug!**



01\_Strassenansicht

**Objektnummer: 1671\_3006**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	1.830,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.650,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.830,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### RE/MAX Exclusive

RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt  
Neunkirchner Straße 9  
2700 Wiener Neustadt

H +43 2622 320 81

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





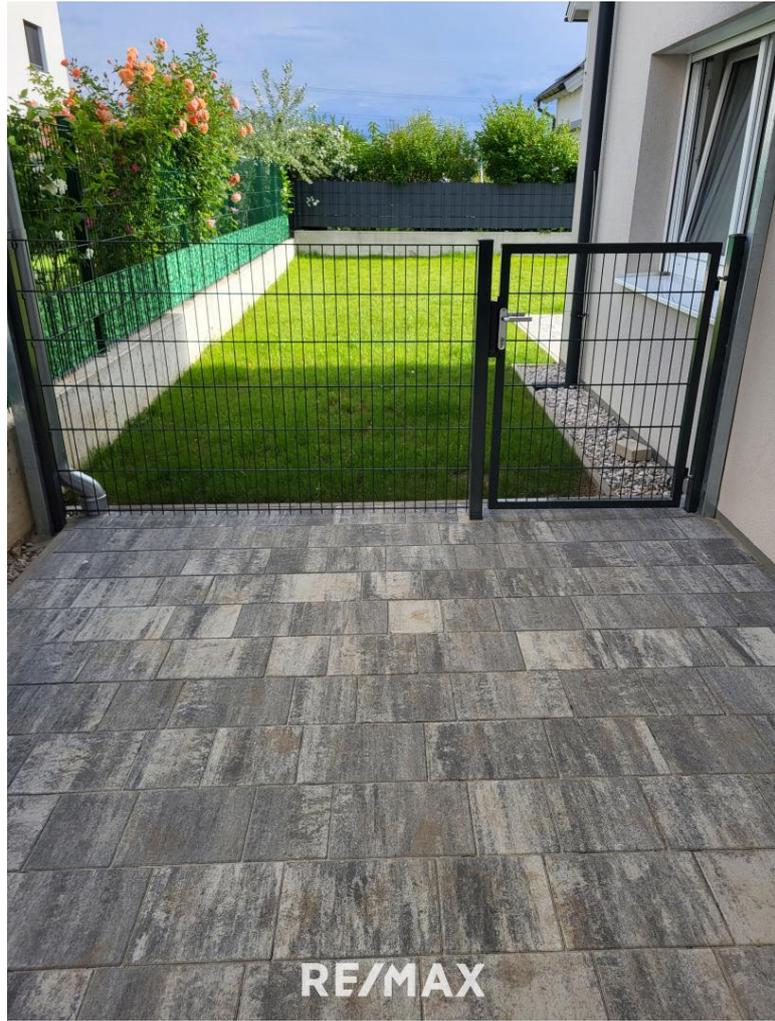
RE/MAX



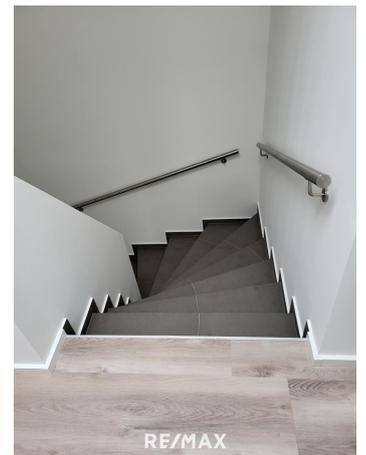
RE/MAX



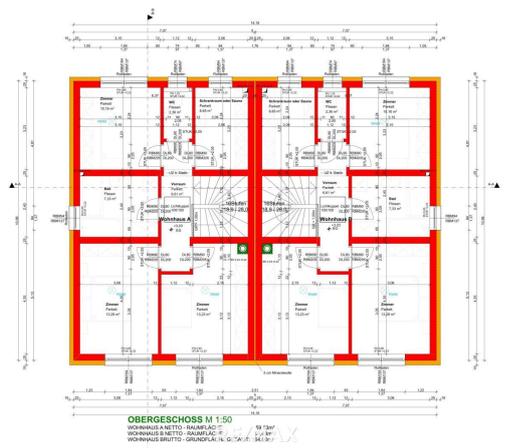
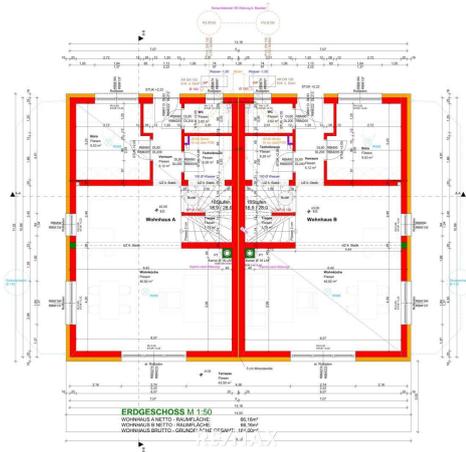
RE/MAX













## Objektbeschreibung

**Modernes Wohnen mit Garten & Terrasse in Wiener Neustadt - Erstbezug!** Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wiener Neustadt! Diese **moderne Doppelhaushälfte** bietet Ihnen nicht nur ein einzigartiges Wohngefühl, sondern auch eine ideale Lage. Auf einem **ca. 250 m<sup>2</sup> großen Grund** und einer großzügigen **Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup>** erstreckt sich diese Doppelhaushälfte über zwei Etagen und bietet Ihnen somit **ausreichend Platz für Ihre Familie oder auch Home-Office Möglichkeiten**. Das Haus befindet sich in einem **Erstbezug** und ist somit in einem top Zustand, bereit für Sie, sich darin einzurichten und sich sofort wohlfühlen. Das Highlight dieses Hauses ist der schöne Garten mit einer großzügigen **südlich ausgerichteten Terrasse** mit einer **Alu-Doppelpergola**, auf der Sie gemütliche Sommerabende mit Ihren Liebsten verbringen können. Die Sonnentage können Sie hier in vollen Zügen genießen und der Garten bietet auch genügend Platz für Ihre Kinder zum Toben und Spielen. Das Haus verfügt über ein **ca. 35 m<sup>2</sup> großes Doppelcarport** mit einem **Anschluss zum Laden von E-Autos bis 11 KW**, somit müssen Sie sich keine Gedanken über das Parken machen. Auch für Besucher ist ausreichend Platz vorhanden. Die Doppelhaushälfte bietet Ihnen auch **zwei separate WCs**, was besonders für Familien oder WG's von Vorteil ist. Das Haus ist mit modernster Technik ausgestattet, wie zum Beispiel einer **Fußbodenheizung**, die für eine angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Die **offene Wohnküche** bietet Ihnen ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende und ist mit einer **hochwertigen Einbauküche** ausgestattet. Auch das Badezimmer lässt keine Wünsche offen. Es verfügt über eine Badewanne, eine Dusche und ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt. **Highlights:** - Wohnzimmer mit offener Küche, 3 Schlafzimmer, 1 Raum für Sauna oder Garderobe, 1 Arbeitsraum, 1 Badezimmer, 2 WC - Terrasse ca. 22 m<sup>2</sup> mit einer Alu-Doppelpergola - DAN Küche inkl. Geräte - SAT Anlage + vorverkabelten Breitbandinternet - Vaillant Wärmepumpe - Doppelcarport ca. 35 m<sup>2</sup> mit E-Lade-Anschluss Die Lage des Hauses ist perfekt für Pendler, da eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe liegt und auch der Autobahnanschluss schnell erreichbar ist. Auch für Familien ist die Lage ideal, da sich in der Umgebung zahlreiche Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden. **monatliche Miete: € 1.830,- (inkl. BK & USt.)** Überzeugt? Dann werden Sie jetzt Teil dieser wunderbaren Gemeinde und mieten Sie dieses einzigartige Haus in Wiener Neustadt. **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern.** Wir freuen uns auf Sie! Hinweis für Mietinteressenten: Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen. Das bedeutet für Sie: Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig. Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden. Vor Ablauf

der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1650	
Betriebskosten	€	163,64	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	16,36	

---

Gesamtbetrag	€	1830	
--------------	---	------	--

---

Heizwärmebedarf: 32.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 0.69

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa A+

ntenergieeffizienz:

"Wir sind Ihre Immobilienprofis vor Ort!"