

## 2-Zimmer-Neubau mit Küche!



WhatsApp Bild 2024-07-09 um 22.06.11\_b0e13e74

**Objektnummer: 1626\_25867**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3491 Straß im Straßertale               |
| <b>Baujahr:</b>          | ca. 2020                                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 52,45 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                       |
| <b>WC:</b>               | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 50,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 691,10 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 524,50 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>         | 691,10 €                                |

## Ihr Ansprechpartner



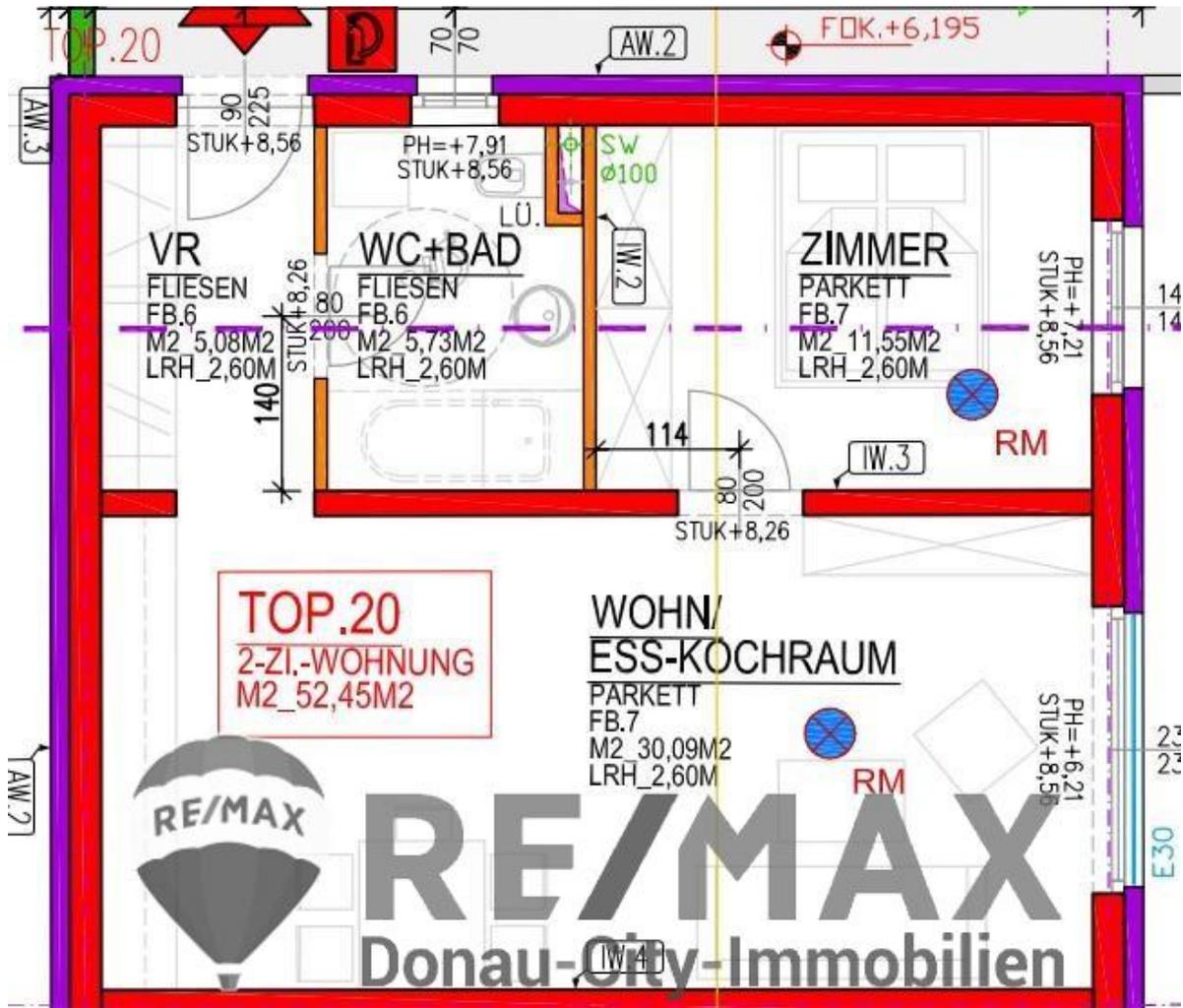
### Oliver Graf

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 660 66 84 706  
F +43 1 208 31 44

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









## Objektbeschreibung

**"Die Praktische"(ca. 52 m<sup>2</sup>): 1 Schlafzimmer, 1 großer Wohn-Essraum inkl. voll ausgestattetem Küchenblock (inkl. E-Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank); Badezimmer/WC mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Handtuchtrockner.** Ein überdachter PKW-Abstellplatz kann zusätzlich für monatlich € 49,20 angemietet werden! **Zusätzlich zur angegebenen Brutto-Monats-Miete von € 691,10 (d.h. Miete inkl. Steuern, Betriebskosten, Verwaltung), kommt ein Akonto für Heizung und WW in der Höhe von brutto € 31,48 hinzu. Somit beläuft sich die Gesamt-Brutto-Monatsmiete auf € 722,58.** Die Lage/Infrastruktur: Straß im Straßertale liegt in einer ländlichen Umgebung, geprägt von sanften Hügeln, Weingärten und Wäldern – ideal zum Wandern, Entspannen und Genießen. Die Infrastruktur im Ort ist gut. Ein Nahversorger, sowie ein eigener Kindergarten und eine Volksschule sind nur wenige Schritte von der Wohnhausanlage entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind im nur 4 Kilometer entfernten Langenlois vorhanden. Die Universitätsstadt Krems a.d. Donau mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und dem Unfallkrankenhaus befindet sich nur 13 Kilometer entfernt. In ca. 4 Kilometer Entfernung befindet sich der Bahnhof Hadersdorf am Kamp, von dort gelangen Sie in weniger als 60 Minuten Fahrzeit an die Wiener Stadtgrenze, nach Heiligenstadt. Eine Anbindung an die S5 ist über die Anschlussstelle Grafenwörth in 11 Kilometer Entfernung erreichbar. Die Kosten seitens der Hausverwaltung für die Mietvertragserrichtung betragen einmalig € 280,- Der Makler hat ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber. >>> [Hier geht's zu den 360° - Bildern](#) Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

|                |   |       |               |
|----------------|---|-------|---------------|
| Miete          | € | 524,5 | zzgl 10% USt. |
| Betriebskosten | € | 78,68 | zzgl 10% USt. |
| Sonstiges      | € | 23    | zzgl 20% USt. |
| Umsatzsteuer   | € | 64,92 |               |

-----  
Gesamtbetrag € 691,1  
-----

Heizwärmebedarf: 50.71 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf: