

**"Starter Wohnung - freier Blick - alles inkl. Warmwasser,  
Heizung und Strom + Balkon"**



75-83m<sup>2</sup>\_2

**Objektnummer: 1626\_26098**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3532 Niedergrünbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1697
<b>Wohnfläche:</b>	75,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 46,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Gesamtmiete</b>	1.891,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.891,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.891,00 €

## Ihr Ansprechpartner

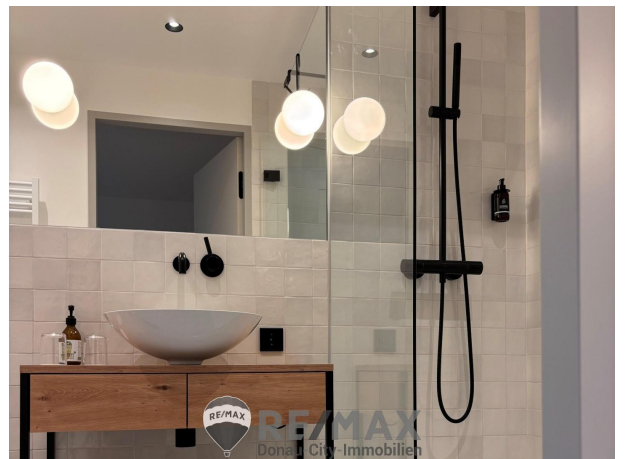


### Andrea Eisner

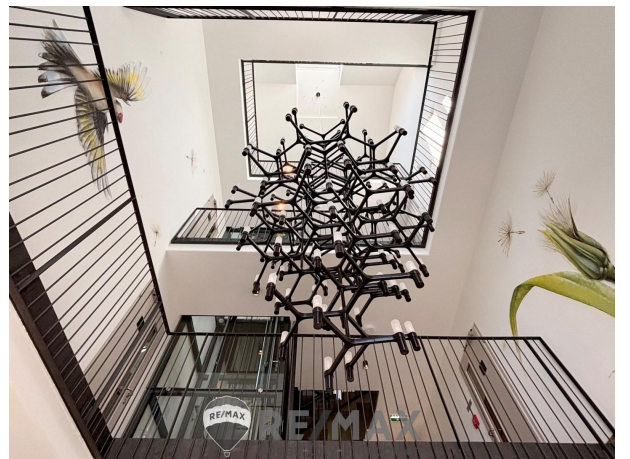
RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

H +43 660 / 77 22 320  
F +43 1/2644185

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





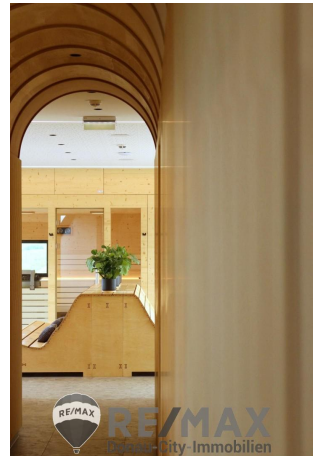




















**FÜR DEN MIETER**

---

**VERMIETER ZAHLT  
MIETERPROVISION**

---

**PROVISIONSFREI**



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



## Objektbeschreibung

### “Starterwohnung mit Weitblick – Alles Inklusiv: Warmwasser, Heizung und Strom“

Wohnen wie im Urlaub! Die Wohnung bietet einen einladenden Vorraum mit Garderobe und ein modernes Badezimmer mit WC. Der offene, möblierte Wohnbereich überzeugt mit einer voll ausgestatteten Küche, einem gemütlichen Essbereich sowie einem komfortablen Sofa und TV. Ein Schlafzimmer und ein zusätzliches Zimmer bieten viel Platz für individuelle Nutzung. Edles Eichenparkett im Wohnraum und stilvolle Fliesen im Badezimmer sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Der Balkon lädt zudem zum Entspannen im Freien ein. Diese besondere Wohnmöglichkeit vereint Nachhaltigkeit und Komfort. Der Neubau wurde als ökologische Holzkonstruktion errichtet und bietet modernes, umweltbewusstes Wohnen. Die großflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung. Highlights der Anlage: - Rooftop-Spa - 2 Saunen mit traumhaftem Ausblick - 3 Ruheräume & 1 Aufenthaltsbereich - 4 Dachterrassen zum Sonnen & Genießen - Kleine Teeküche für die Stärkung zwischendurch - 2 Seminarbereiche Verkehrsanbindung & Lage: Nur 1h 15min von Wien entfernt 2 km zur B37 (Auffahrt Marbach im Felde) Parkplätze direkt am Korngut 8 E-Ladestationen (Ladung per Kreditkarte möglich) Direkt am Golfplatz: Der Golfplatz Ottenstein ist nur wenige Schritte entfernt. Eingebettet in die idyllische Landschaft mit schmalen Bächen und Naturteichen, bietet der 18-Loch Bird Course ein einzigartiges Golferlebnis. Kulinarische Genüsse: Das mehrfach ausgezeichnete Restaurant von Monika & Herbert Hettegger verwöhnt mit regionalen und saisonalen Spezialitäten. Der Golfclub und das Restaurant befinden sich im selben Gebäude. Ein Heurigenbesuch im nahen Niedergrünbach (10 Gehminuten) rundet den Tag perfekt ab. Natur und Freizeit: Nur 5 km zum Ottensteiner Stausee – ein Naturparadies für Wassersport und Wandern. Fjordartige Buchten und dichte Wälder sorgen für Erholung und Abenteuer. Energie & Komfort: Nachhaltige Wärmeversorgung durch Erdwärme-Kollektoren und Wärmepumpenanlage Effiziente Wärmespeicherung dank Betonkern-Aktivierung Angenehmes Raumklima durch Wand- und Fußbodenheizungen **Miete: € 1.891 inklusive Warmwasser, Heizung und Strom!** Kautions: 3 Bruttomonatsmieten Mietdauer: 3 Jahre Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete € 1891

Umsatzsteuer € 0

-----  
-----

Gesamt € 1891

-----  
-----  
tbetrag

-----  
-----  
Heizwärmebedarf 46.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C  
Heizwärmebedarfsfaktor: 0.9  
Gesamtennergieeffizienz:  
Klasse B  
Gesamtennergieeffizienz: