

**"Starter Wohnung - freier Blick - alles inkl. Warmwasser,
Heizung und Strom + 2 Dachterrassen"**



106m²_3

Objektnummer: 1626_26103

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3532 Niedergrünbach
Baujahr:	ca. 1697
Wohnfläche:	124,54 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 46,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Gesamtmiete	3.114,00 €
Kaltmiete (netto)	3.114,00 €
Kaltmiete	3.114,00 €

Ihr Ansprechpartner



Andrea Eisner

RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

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

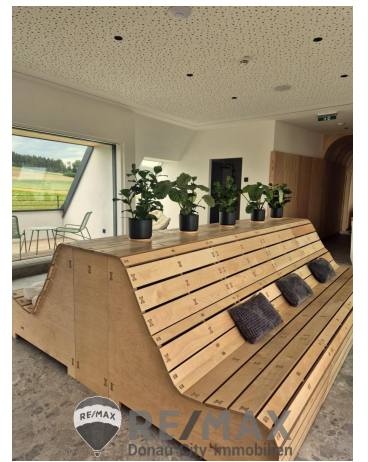
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

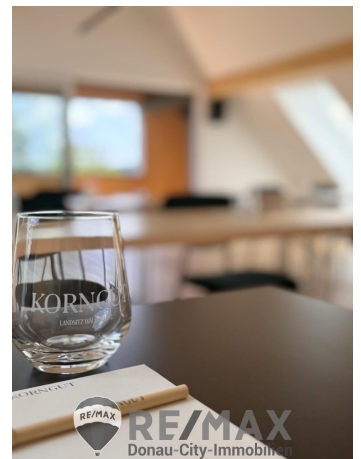
















Plan folgt
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
DCI
Donau-City-Immobilien



Objektbeschreibung

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

Wohnen wie im Urlaub! Diese ansprechende Wohnung bietet zwei Dachterrassen, die einen beinahe Rundumblick ermöglichen. Der großzügige Wohnbereich besticht durch seinen Loftcharakter und schafft ein offenes, einladendes Ambiente. Die Wohnung verfügt über zwei getrennte Schlafzimmer, die direkten Zugang zum Badezimmer bieten, während das WC separat gestaltet ist. 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: € 3.114 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	€	3114
Umsatzsteuer	€	0

Gesamtbetrag	€	3114
--------------	---	------

Heizwärmebedarf: 46.9 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.9

g

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: B

amtenergieeffizienz:

z: