

**Erstbezug! 2-Zimmer mit Garten in einem Neubau in 2221  
Groß-Schweinbarth**



**Objektnummer: 6211/205**

**Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2221 Groß-Schweinbarth
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	817,43 €
Kaltmiete (netto)	626,34 €
Kaltmiete	743,12 €
Betriebskosten:	116,78 €
USt.:	74,31 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



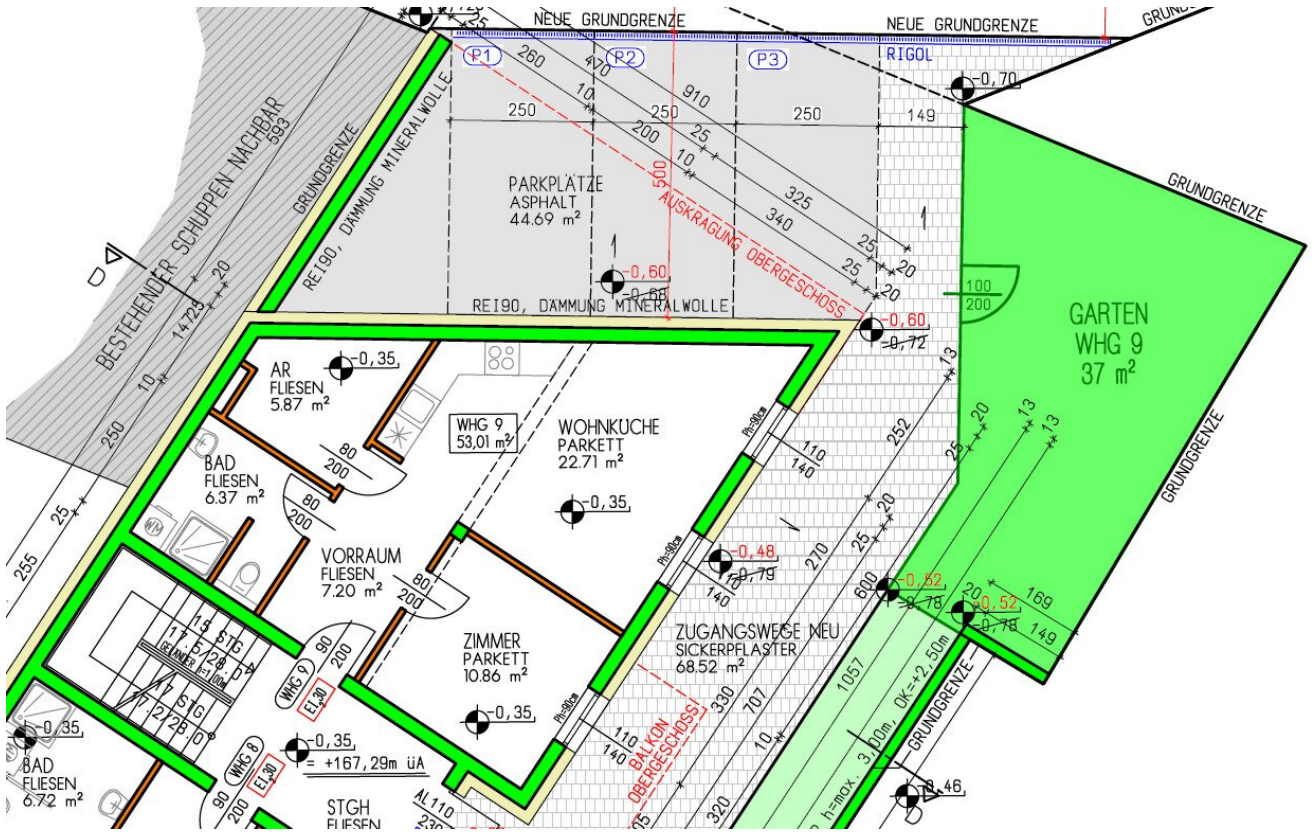
**Julia Kolarik**

JuNi Immobilien GmbH  
Apostelgasse 2-14/8/1  
1030 Wien









## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer modernen Wohnung, diese hellen und freundlichen Wohnungen werden gerade im Herzen von 2221 Groß-Schweinbarth für euch errichtet. Top 9 befindet sich im Erdgeschoss und bietet auf ca. 53,05 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche eine geräumige Wohnküche mit moderner Einbauküche, 1 Zimmer, einem Badezimmer inkl. WC, einen Vorraum, einem großzügigem Abstellraum sowie einem zugeordnetem Garten (37m<sup>2</sup>).

Das Niedrigenergiehaus wird mit einer Zentralheizung beheizt. Alle Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, welche im Sommer auch als Kühlung eingesetzt werden kann. Alle Wohnungen sind mit einer Küche und einem Badezimmer ausgestattet.

Die Fertigstellung ist für Winter 2024 geplant, sodass die Wohnungen ab 01.01.2025 angemietet werden können. Das Haus verfügt zudem über eine Gemeinschafts-SAT-Anlage und jeder Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet.

### **Einzugsdatum 01.01.2025**

Die nächste Bank ist nur 2 Gehminuten entfernt.

Einen Arzt finden Sie nur 200m entfernt und demnächst wird ein kleiner Lebensmittelladen, ebenfalls nur 200m entfernt, eröffnet.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

**Bruttomiete: € 817,43 (HMZ Whg. netto € 626,34; BK netto € 116,78; USt. 10% € 74,31)**  
**Kautions: € 2.452,30**

**Auf Wunsch kann ein Abstellplatz im Freien um € 40,00/Monat angemietet werden.**

Befristet auf 5 Jahre

Für weitere Informationen und Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins kontaktieren Sie mich gerne unter: +43 660 737 05 04 oder [immo@juni.at](mailto:immo@juni.at)

*Folgende Wohnungen können ebenfalls angemietet werden:*

## Stiege A

- Top 1 | 4 Zimmer | 76,15m<sup>2</sup> | Garten 42m<sup>2</sup> | Bruttomiete € 1.105,70 / Monat
- Top 2 | 3 Zimmer | 76,79m<sup>2</sup> | Garten 38m<sup>2</sup> | Bruttomiete € 1.114,99 / Monat
- Top 3 | 4 Zimmer | 75,83m<sup>2</sup> | Balkon 14,11m<sup>2</sup> | Bruttomiete € 1.076,03 / Monat
- Top 4 | 3 Zimmer | 76,68m<sup>2</sup> | Balkon 4,5m<sup>2</sup> | Bruttomiete € 1.088,09 / Monat

## Stiege B

- Top 5 | 3 Zimmer | 61,28m<sup>2</sup> | Garten 32m<sup>2</sup> | Bruttomiete € 923,49 / Monat
- Top 6 | 2 Zimmer | 34,65m<sup>2</sup> | Balkon 4,5m<sup>2</sup> | Bruttomiete € 560,29 / Monat
- Top 7 | 2 Zimmer | 37,48m<sup>2</sup> | kein Balkon | Bruttomiete € 573,07 / Monat

## Stiege C

- Top 8 | 3 Zimmer | 76,67m<sup>2</sup> | Garten 25m<sup>2</sup> | Bruttomiete € 1.113,25 / Monat
- Top 9 | 2 Zimmer | 53,08m<sup>2</sup> | Garten 37m<sup>2</sup> | Bruttomiete € 817,43 / Monat
- Top 10 | 3 Zimmer | 76,11m<sup>2</sup> | Balkon 6m<sup>2</sup> | Bruttomiete € 1.080,00 / Monat
- Top 11 | 4 Zimmer | 77,41m<sup>2</sup> | Balkon 11,36m<sup>2</sup> | Bruttomiete € 1.098,45 / Monat

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <4.250m

Apotheke <7.750m

Klinik <9.500m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <250m

Schule <4.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.750m

Bäckerei <5.000m

**Sonstige**

Bank <4.750m

Geldautomat <4.750m

Post <4.750m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap