

## Geräumige Mietwohnung mit großem Balkon!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 202/06365**

**Eine Immobilie von Realkanzlei Edlauer Immobilien treuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3390 Melk
<b>Wohnfläche:</b>	98,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 409,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,39
<b>Gesamtmiete</b>	745,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	442,11 €
<b>Kaltmiete</b>	745,90 €

## Ihr Ansprechpartner



### René HOMMEN

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 352438 89

H +43 (0) 660 245 22 18

F +43 (0) 2742 352438 - 3

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









## Objektbeschreibung

**Geräumige Mietwohnung mit großem Balkon! KURZBESCHREIBUNG:** Vorraum, Küche, 3 Schlafzimmer, 1 großer Abstellraum, Wohnzimmer mit großem Balkon, Badezimmer, WC, sowie ein Kellerabteil und Kfz-Abstellplatz als Prekarium. **BESCHREIBUNG:** Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (Dachgeschoß) eines kleinen Wohnhauses mit 6 Einheiten ohne Lift. Die Wohnung ist süd/west seitig ausgerichtet und sehr hell. Vom ersten Vorraum gelangt man in die Küche, das erste Schlafzimmer, das WC sowie in das Wohnzimmer mit großer Schiebeausgangstür auf den großen südseitigen Balkon. Vom Wohnzimmer gelangt man in den zweiten Vorraum mit den Türen zu 2 weiteren Zimmern, den Abstell-/Schrankraum sowie das Bad mit Wanne. Zur großzügigen Wohnung gehören ein geräumiges Kellerabteil sowie ein Autoabstellplatz direkt vor dem Haus welche prekaristisch zur Verfügung gestellt werden. Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art sind in der schönen Kleinstadt Melk oder im nahe gelegenen Einkaufszentrum zu erreichen. Alle Annehmlichkeiten einer Stadt sind in Melk vorhanden: Ärzte, Apotheke, das Naherholungsgebiet Wachau mit der schönen Donau ermöglichen Freizeitmöglichkeiten jeglicher Art. Eine schöne Wohnung nahe zum Zentrum der Stadt. Die Westbahn ist in ca. 10 Minuten zu erreichen also auch für Pendler geeignet.

**Monatliche Kosten:** Die angegebene monatliche Miete beinhaltet neben den Hauptmietzins, die Betriebskosten sowie die gesetzliche Umsatzsteuer. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung (Gas), Warmwasseraufbereitung (Gas) und Strom werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet. **Nebenkosten:** Kautions: Euro 2.300,00

**Vertragskonditionen:** Der Mietvertrag wird auf einen Zeitraum von 4 Jahren befristet. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich. **Beheizung/Warmwasseraufbereitung:** Die Beheizung der Wohnung sowie auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gastherme. Die verbrauchsabhängigen Kosten werden direkt mit dem Energieversorger verrechnet.

**Parkmöglichkeit:** Ein Kfz-Abstellplatz im freien (nicht überdacht) wird Prekaristisch mitvermietet. Weitere Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen ausreichend zur Verfügung. **Energieausweis:** Ausstellungsdatum 19.11.2019 Heizwärmebedarf (HWB) 409,3 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse G) Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) 3,39 (Klasse F) **Hinweis auf Naheverhältnis:** Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen). **Besichtigung:** Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung selbstverständlich möglich. **Objektnummer: 6365** Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit. Gerne stehen wir Ihnen für etwaige Auskünfte oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu Verfügung. Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden. Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die

Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.