

+43 (0) 2572 34395
Kostenlos anrufen & beraten lassen
www.satzer-immobilien.at

Satzer Immobilitentreuhand e.U.
MMag. Markus Satzer, MSc,
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
+43 (0) 2572 34395
markus@satzer-immobilien.at

Exposé von Satzer Immobilitentreuhand e.U.

3-Zimmer Terrassentraum mit Anningerblick

Am Anningerpark 2, 2351 Wiener Neudorf

Süd-Westseitige
Ausrichtung



Objektdaten

Objekttyp	Neubau
Wohnfläche	rund 67 m ²
Zimmer	3
Etage	2. Liftstock
Monatliche Gesamtbelastung (brutto = netto)	969 EUR

Energie

Baujahr lt. Energieausweis	2012
Energieträger (Hauptquelle)	Hackschnitzel
Gültigkeit Energieausweis	05.11.2022
Heizungsart	Nähwärme
Energieausweis	Bedarfsausweis
Heizwärmebedarf(HBW _{SK})	17kWh/m ² p.a.

Die Wohnung ist ab sofort beziehbar. Das Mietverhältnis ist befristet mit 5 Jahren. Der vermittelnde Makler ist als Doppelmakler tätig.

Es fällt für Sie eine Maklerprovision in Höhe von 1.938 EUR zzgl. 20% USt an. Eine Kautionshöhe von EUR 3.876 ist bei Mietbeginn zu hinterlegen.

Vorteile der Wohnung:

- Eckwohnung – gute Belichtung, wenige Nachbarn
- 14m² Terrasse (überdacht)
- Großer Kinderspielplatz in Gehweite
- Kindergarten in Gehweite
- Supermarkt Hofer und Billa in Gehweite
- Freizeitzentrum Oase in Gehweite
- Badener Bahn in Gehweite (Station Griesfeld)
- Bus Station in Gehweite

Was ist in der Gesamtbelastung von 969 EUR inkludiert:

- Hauptmietzins inkl. Küche 693,64 EUR
- Hauptmietzins Stellplatz 50,00 EUR
- Betriebskosten (Akonto): 170,94 EUR
- Betriebskosten Stellplatz (Akonto): 9,42 EUR
- Heizung und Warmwasser (Akonto): rd. 45 EUR)

Was ist in der Gesamtbelastung von 969 EUR nicht inkludiert:

- Strom, Telefon/Internet, Haushaltsversicherung

Die Küchengeräte und die Waschmaschine und der Wäschetrockner gehen für eine Ablöse in Höhe von 1.800 EUR in das Eigentum des Mieters über.

Ausstattung

DAN-Einbauküche mit allen notwendigen
Geräten

WC mit Pissoir

Bad mit Eckbadewanne und Dusche

Fußbodenheizung, Wohnraumlüftung

Anschlüsse für TV/Internet/SAT

Flächenaufteilung in m² (ca.)

Wohn-Esszimmer	20,7 m ²
Küche	5,1 m ²
Großes Zimmer	13,4 m ²
Kleines Zimmer	10,4 m ²
Bad	6,3 m ²
WC	2,1 m ²
Abstellraum	1,6 m ²
Vorraum	4,5 m ²
Balkon	14 m ²
SUMME inkl. Balkon	81 m²

Objektbeschreibung:

Die frisch ausgemalte 3-Zimmer-Wohnung, gelegen im 2012 errichteten Haus, ist ohne Stufen mittels Lift zugänglich. Das Objekt bietet eine gute Flächenaufteilung, alle Räume sind zentral begehbar. Betreten wird die Wohnung über einen Vorraum an welchem das WC mit Pissoir und Waschtisch sowie ein Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschinen und Wäschetrockner anschließt. Der rd. 21m² große Wohn-Essbereich mit 2,6 m Raumhöhe und bodentiefen Fenstern im Bereich der Terrasse schließt direkt an die Küche an. Die DAN-Küche mit hochwertigen Fronten im dezenten Weiß und einer Glasrückwand im Arbeitsbereich lässt keine Wünsche offen. Beim Kochen stehen ihnen ein Backrohr und ein großes Ceran-Kochfeld Marke AEG, Geschirrspüler mit integriertem (nicht sichtbarem) Bedienfeld, und Umluft Marke Siemens sowie eine Mikrowelle zur Verfügung. Durch die Ausrichtung gegen Süden und Westen haben Sie zu Mittag und am Nachmittag optimale Sonnenverhältnisse auf Ihrer überdachten Terrasse und der Blick zum Anninger steht ihnen offen. Eine Steckdose für Ihren E-Griller ist im Außenbereich vorhanden. So richtig entspannen können Sie im großzügigen Tageslicht-Bad in der Eckbadewanne oder Eck-Dusche. Zwei Waschtische und ein Bidet sorgen für Kapazität zur Stoßzeit. Richtig gut schlafen können Sie in den beiden westseitig zu einem Fußweg ausgerichteten Zimmern. Das große Zimmer mit rd. 13 m² verfügt über eine Nische welche sich gut für den Einbau eines Kastens eignet. Das kompakte Zimmer mit rd. 10 m² ist durch das Badezimmer vom großen Zimmer getrennt. Der Wohn-Essbereich und das große Zimmer sind mit Internet/TV-Anschlüssen ausgestattet, im kompakten Zimmer sind die Anschlüsse vorbereitet.

Die Nassräume (Bad; WC), Küche, Vorraum und der Abstellraum sind mit wertigem Feinsteinzeug verflies, die Zimmer sind mit hochwertigem Laminat ausgestattet. Für Behaglichkeit in der Wohnung sorgen Rollläden (mit Gut), Insektenschutzrollos und zusätzlich Blisses. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung in allen Räumen und eine Fußbodenheizung (Versorgung über Nahwärme) sorgt dafür, dass Sie sich wohlfühlen. Einzigartig punkto Stauraum ist der zugeordnete Einlagerungsraum (rd. 5 m²) im gleichen Stock nur wenige Schritte von der Wohnungseingangstüre entfernt. Mit der Wohnung mitvermietet ist ein überdachter Autoabstellplatz (Abmessungen: , Einfahrtshöhe: 2,1 m) der nur wenige Schritte vom Wohnungseingang entfernt ist.

Das Haus verfügt, welches als Ziegelbau errichtet wurde, über eine moderne Gegensprechanlage. Im Fahrrad- und Kinderwagenraum können Fahrräder abgestellt werden.

Lagebeschreibung:

Der Standort weist vier große Vorteile auf:

- der **Anningerpark**, ein großer Spielplatz mit Schaukeln, Rutschen etc. der für Ihre Kinder ebenso wie der **Gemeindekindergarten Am Anningerpark** in 3 Gehminuten erreichbar ist.
- mit der **Badener Bahn** sind Sie in 5 Minuten in der Shopping City Süd und in 22 Minuten bei der S-/U-Bahn Wien Meidling,
- mit dem **Auto** in 5 min am auf der Südautobahn
- das **Naherholungsgebiet Gemeindeteich** ist in 5 Gehminuten Entfernung. Hier wartet ein Sommerbad und Beachvolleyballplätze auf Sie

In nur 5 Gehminuten Entfernung erreichen Sie die Niederlassung von Traktionssysteme Austria und einer Vielzahl an weiteren Betrieben. Die Supermärkte Hofer, BILLA und ein Frisör befinden sich in unmittelbarer Umgebung, Lokale wie Heurigen und Cafés und weitere Geschäfte inklusive Baumarkt sind in Fahrradentfernung in der Umgebung gut erreichbar. Mit dem Auto nicht weit ist es zum großen Park des Schloss Laxenburg und dem Wienerwald. Wander- und Radwege laden in unmittelbarer Umgebung zum Sporteln ein. Wenn Sie kein eigenes Auto haben, kein Problem. 2 E-Car Regio Stellplätze befinden sich in 5 Gehminuten von der Wohnung entfernt. (1 Stellplatz bei der Badner Bahn, 1 Stellplatz beim Kindergarten)



Exposé

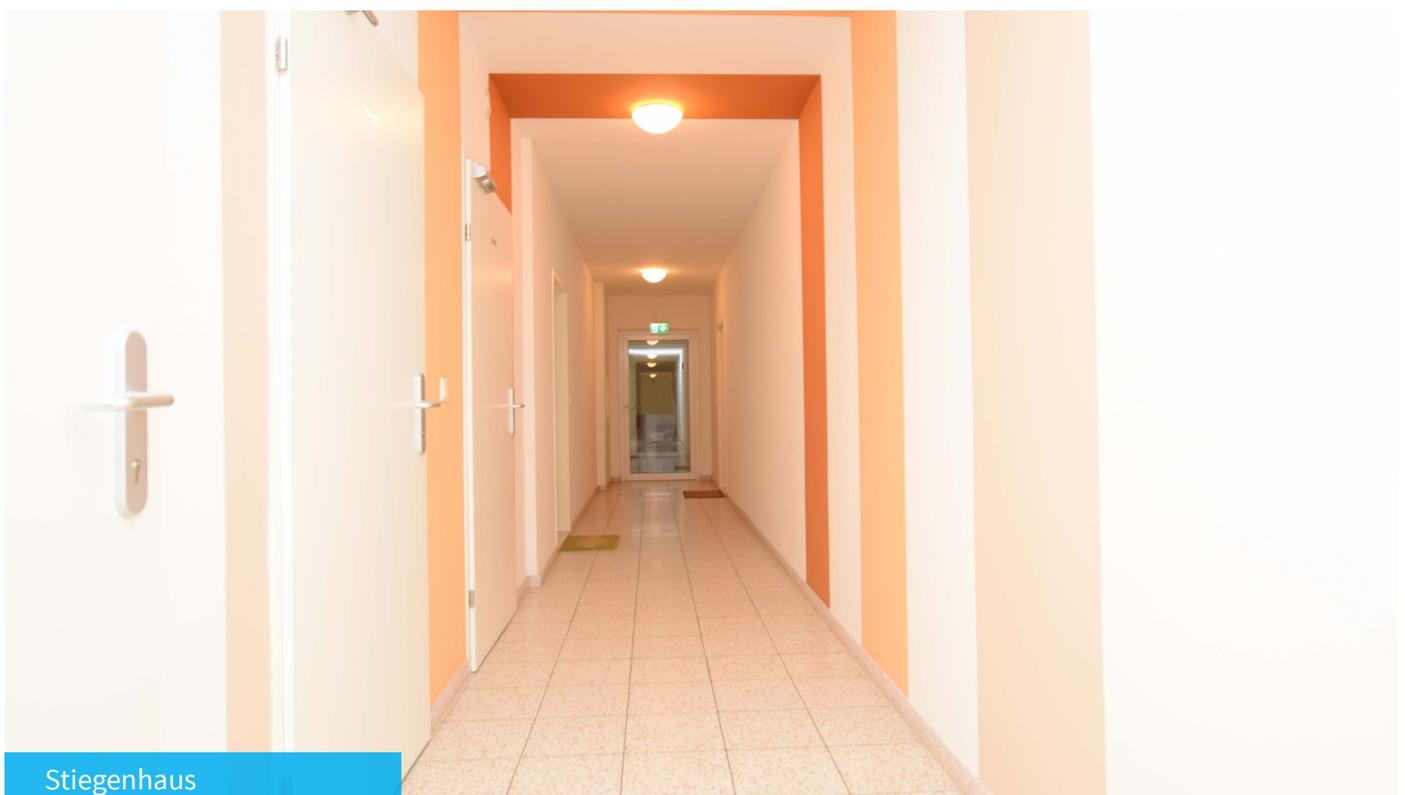
Am Anningerpark 2, 2351 Wiener Neudorf

SÄTZER
IMMOBILIEN

Objektbilder

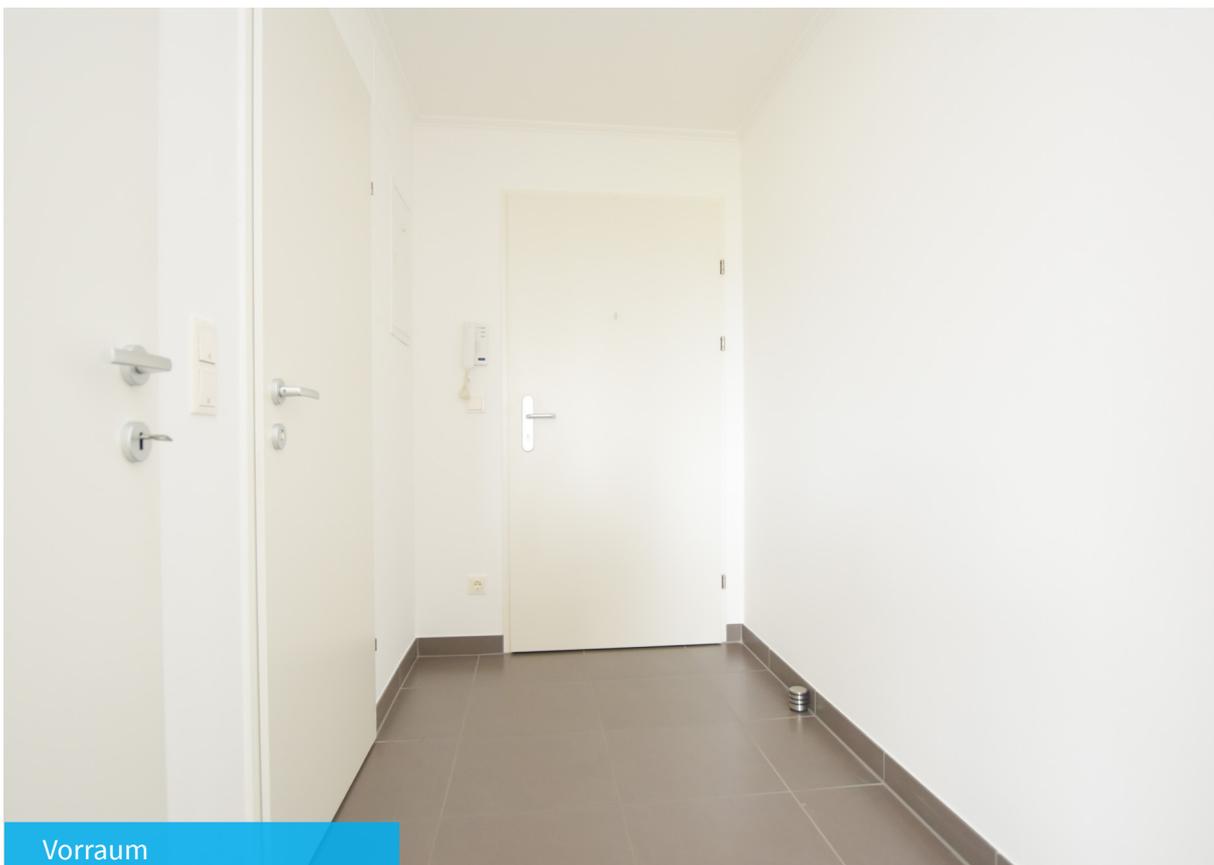


Fassade des Hauses

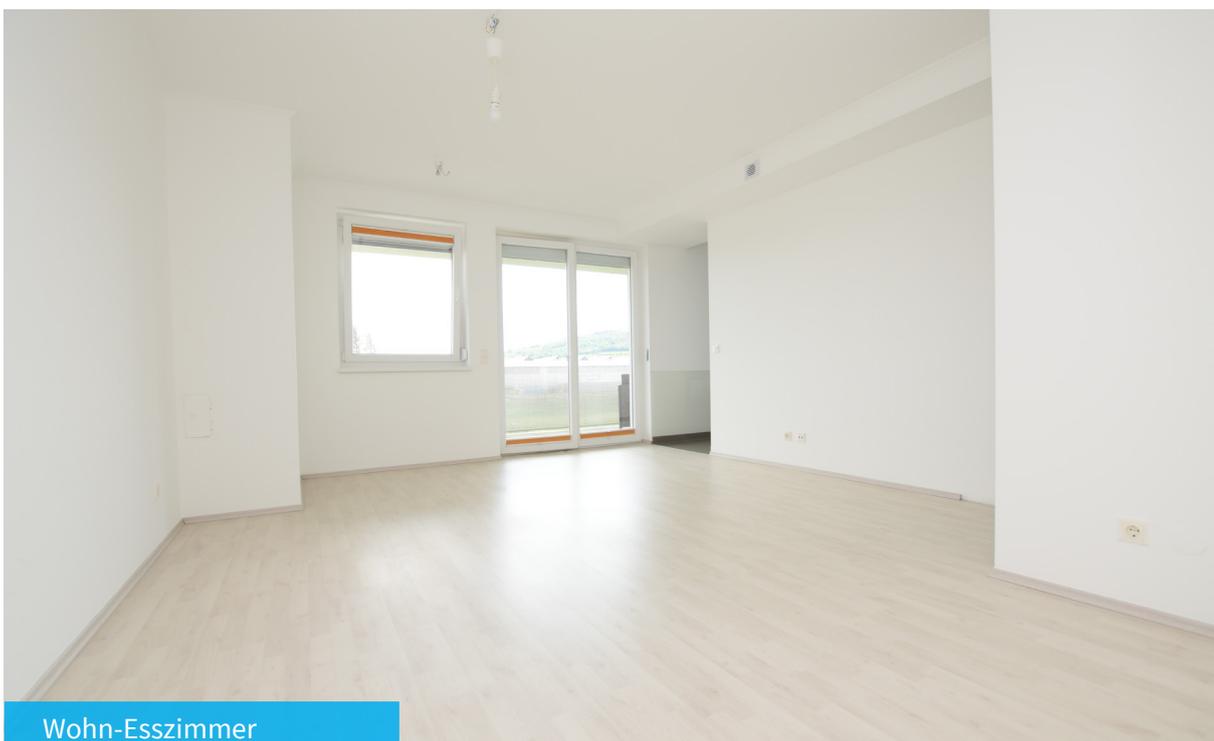


Stiegenhaus

Objektbilder



Vorraum



Wohn-Esszimmer

Exposé

Am Anningerpark 2, 2351 Wiener Neudorf

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer

Exposé

Am Anningerpark 2, 2351 Wiener Neudorf

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder



Küche



Kühlschrank

Exposé

Am Anningerpark 2, 2351 Wiener Neudorf

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder



Mikrowelle



Herd



Geschirrspüler

Exposé

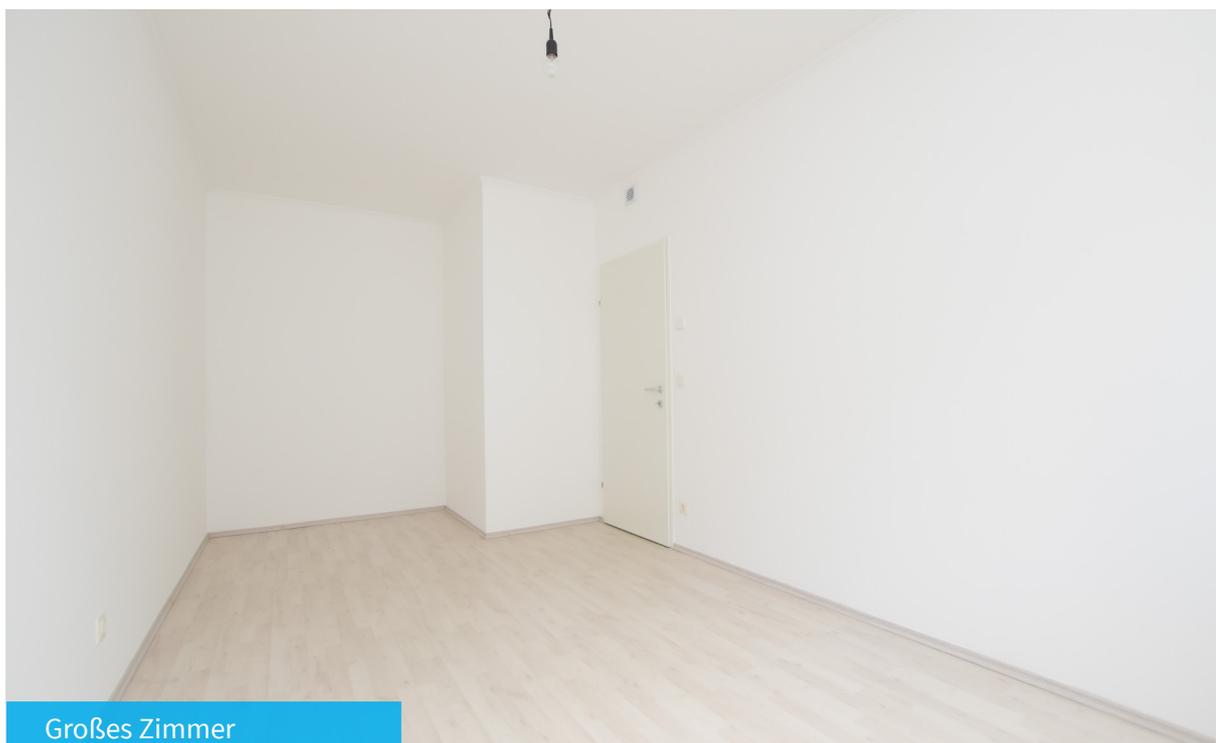
Am Anningerpark 2, 2351 Wiener Neudorf

SÄTZER
IMMOBILIEN

Objektbilder



Großes Zimmer



Großes Zimmer

Exposé

Am Anningerpark 2, 2351 Wiener Neudorf

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder



Kleines Zimmer



Kleines Zimmer

Exposé

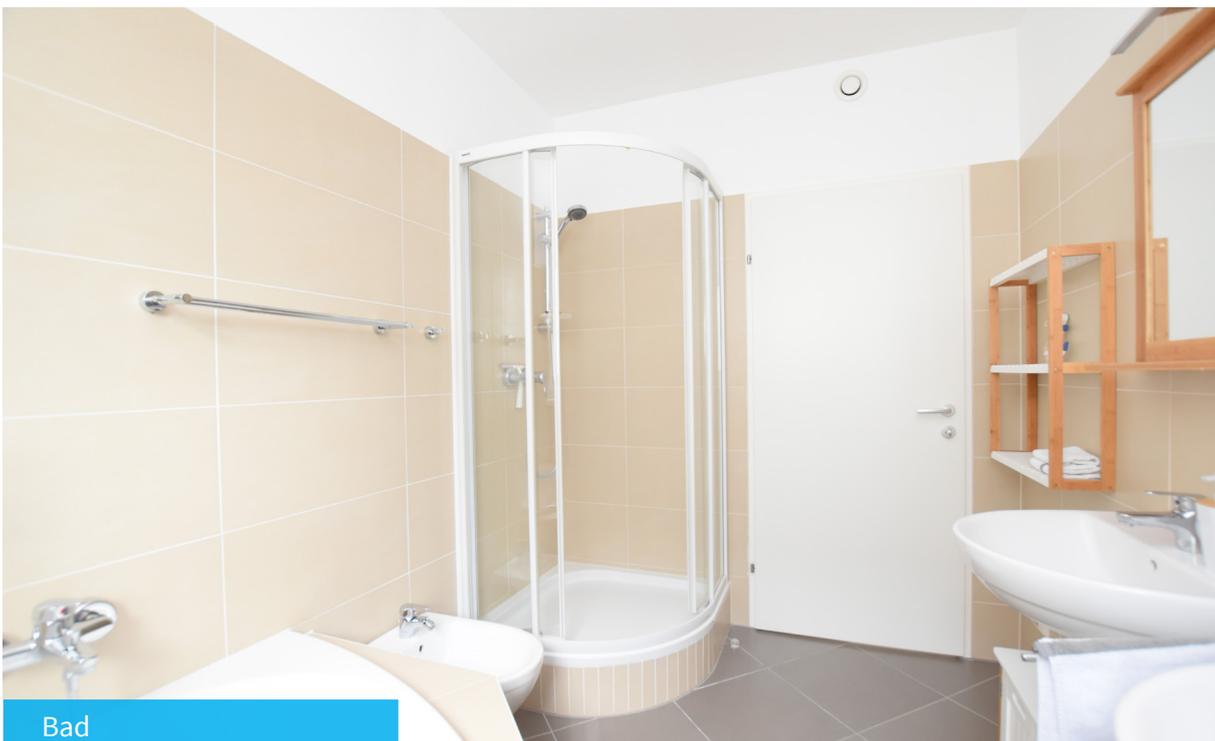
Am Anningerpark 2, 2351 Wiener Neudorf

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder



Bad



Bad

Exposé

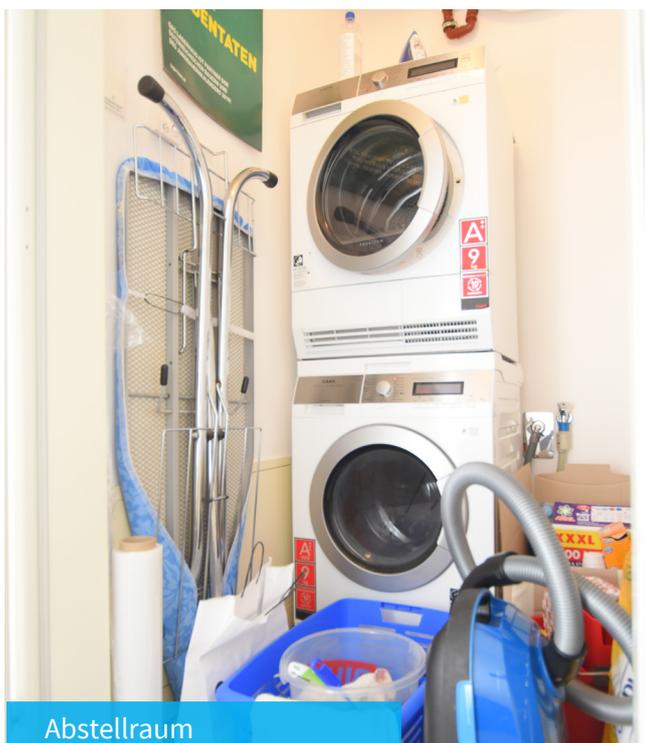
Am Anningerpark 2, 2351 Wiener Neudorf

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder



WC



Abstellraum



Kellerabteil

Objektbilder



Balkon



Balkon Ausblick

Exposé

Am Anningerpark 2, 2351 Wiener Neudorf

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder

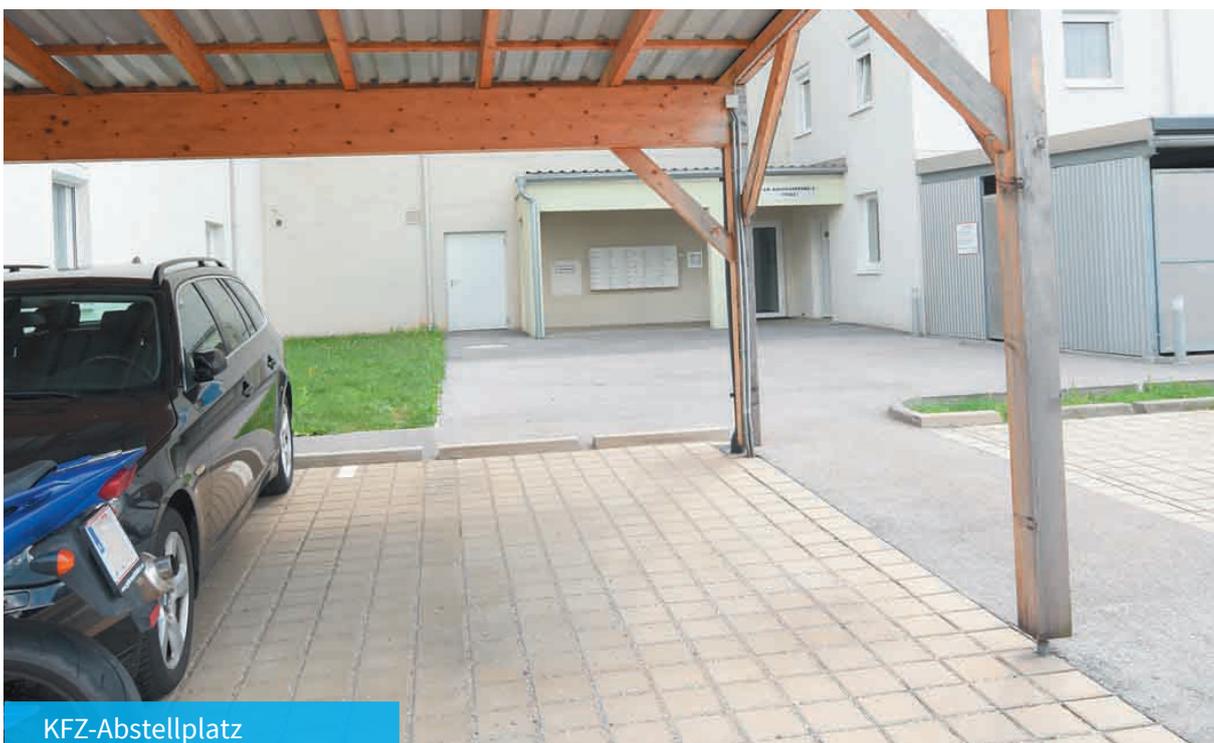
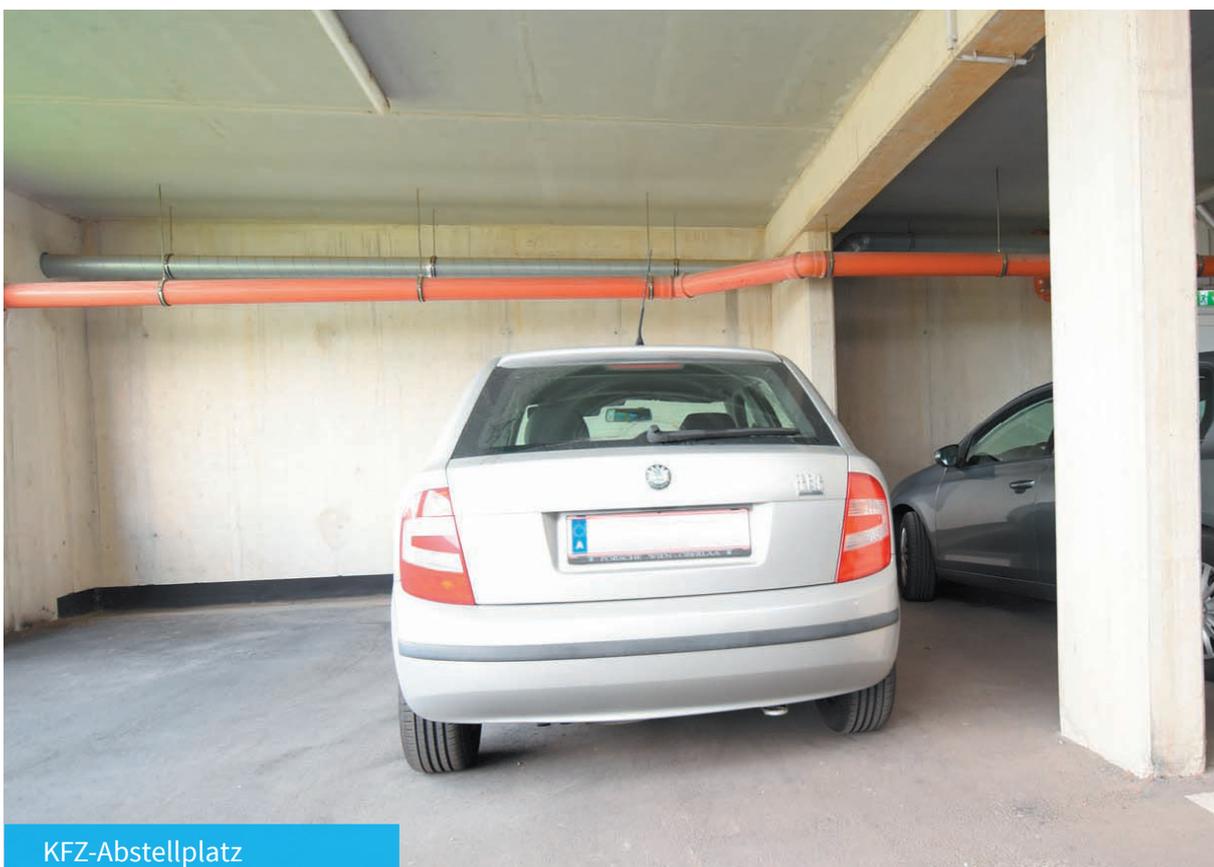


Exposé

Am Anningerpark 2, 2351 Wiener Neudorf

SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder



Exposé

Am Anningerpark 2, 2351 Wiener Neudorf

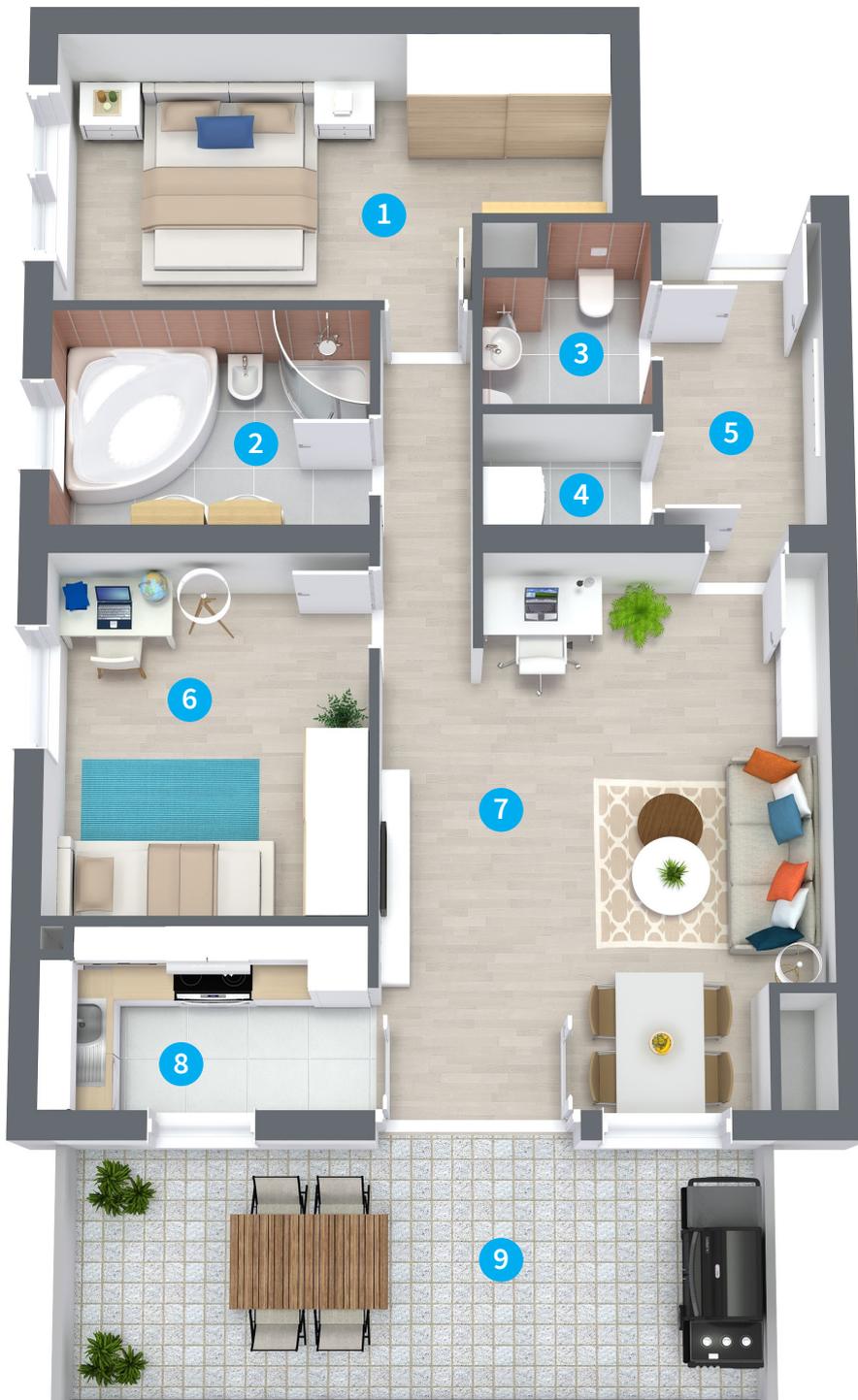
SATZER
IMMOBILIEN

Objektbilder



Grundriss der Mietwohnung

- 1 Großes Zimmer (13 m²)
- 2 Bad (6 m²)
- 3 WC (2 m²)
- 4 Abstellraum (1 m²)
- 5 Vorraum (4 m²)
- 6 Kleines Zimmer (10 m²)
- 7 Wohn-Esszimmer (20 m²)
- 8 Küche (5 m²)
- 9 Balkon (14 m²)



Sie haben Fragen zur Mietwohnung? Ich freue mich über Ihren Anruf oder E-mail!

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilientreuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzter Immobilientreuhand e.U.

Büro: Franz-Josef-Straße 54/7, 2130 Mistelbach
Sitz des Unternehmens: Schulgasse 3, 2130 Ebendorf
Firmengericht: LG Korneuburg, FN: 476073 h

Wir helfen Ihnen gerne die passende Immobilie zu finden.



Zu Ihrer Mietwohnung in 3 einfachen Schritten



1. Rufen Sie uns an

Kontaktieren Sie uns kostenfrei unter:
+43 (0) 2572 34395
Sie werden von Herrn Satzer direkt
beraten!



2. Exposé erhalten / Besichtigung

Nach Erhalt der gesetzlich vorgeschriebenen Informationsblätter von Ihnen übermitteln wir das Exposé und vereinbaren einen Besichtigungstermin.



3. Begleitung bei der Mietvertragserstellung

Sind Sie mit der Mietwohnung einverstanden, wir stellen den Kontakt zwischen Ihnen und dem Eigentümer her und arrangieren den Mietvertrag für Sie.