

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



**Friedrich Traudtner**

☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 16. 05. 2025

## 3 ZI- MIETWOHNUNG IM DACHGESCHOSS MIT STELLPLATZ AM SEEPARK IN VÖSENDORF!



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	46291
<b>Bundesland:</b>	Niederoesterreich
<b>Bezirk:</b>	Mödling
<b>Ort:</b>	Vösendorf
<b>Lage:</b>	SEEPARK VÖSENDORF
<b>Verkehrsanbindung:</b>	Regionalbus vor dem Haus, perfekte Autobahnanbindung

### KOSTEN

<b>Gesamtmiete (inkl. USt):</b>	€ 1.145,00
<b>Miete (ex. USt):</b>	€ 877,56
<b>Kfz. Stellplatz Miete (ex. USt):</b>	€ 47,56
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 150,52
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 7,80

### 3-ZIMMERMETWOHNUNG IM DACHGESCHOSS AM SEEPARK IN VÖSENDORF!

Zur Vermietung gelangt eine 3 Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit großem Balkon und 1 Autostellplatz vor der Tür am Seepark in Vösendorf.

Eckdaten zur Wohnung:

Baujahr 2000, 3 Zimmer, Wohnfläche 73,89m<sup>2</sup> + 7,99m<sup>2</sup> Balkon + 1Autostellplatz, 3. Stock ohne Lift, Die Wohnung wird unmöbliert übergeben!

--Vorraum

--Abstellraum

--Wohn-/Essbereich 24,96m<sup>2</sup> mit direktem Ausgang auf den Balkon (Ausrichtung Süd/West)

--Küche

--Gang

--Badezimmer (Neu 2012)

--Zimmer II 10,38m<sup>2</sup> (Neu 2012)

--Zimmer II 13,88 m<sup>2</sup> (Neu 2014)

--Schrankraum 4,41m<sup>2</sup> (Neu 2014)

--Keller ca. 6m<sup>2</sup>

<b>Gesamtbelastung (inkl. USt):</b>	€ 1.145,00
<b>enthaltene USt:</b>	€ 109,12
<b>Provision:</b>	2 BMM

## FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkon Fl. ca.:</b>	8,00 m <sup>2</sup>

## DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab 1.März 2025
<b>Mietdauer Max:</b>	5 Jahr(e)
<b>Mietdauer Min:</b>	5 Jahr(e)
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	64,0 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr

## AUSSTATTUNG:

<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Parkplatz</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

--Autostellplatz  
--Wohnung unmöbliert!

Ausstattung: Im Vor-/Wohn-/Esszimmer, sowie in der Küche wurde Natursteinboden verlegt, im Bade-/Kinder-/Schlafzimmer und Schrankraum wurden Fliesen in Holz- bzw. Granitoptik verlegt, Gasetagenheizung, Fußbodenheizung, Duosplitt Klimaanlage.

Diese Wohlfühloase liegt 3 Gehminuten vom zugehörigen 50.000m<sup>2</sup> großen Badeteich mit riesigen Liegeflächen entfernt. Egal, ob Sie im Sommer schwimmen oder im Winter Eislaufen gehen möchten. Einfach ein Traum vor der eigenen Haustür! Der Badeteich kann vom Mieter optional benützt werden. Natürlich müssen Sie auf eine perfekte Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung, sowie Kindergärten, Volksschule-Hort, Musikschule usw. direkt vor den Toren Wiens nicht verzichten.

„Schau`n Sie sich das an!“

Baujahr 2000 // HWB 64

Miete inkl. Betriebskosten und Autostellplatz € 1.145,--  
Zusammensetzung der Miete : Wohnungsmietzins Netto € 830 +Betriebskosten Wohnung Netto €150,52 somit Nettomietzins inkl Bk(netto) 980,52 + 10% UST €98,05  
Somit ergibt sich Brutto € 1078,57  
Nettomietzins Stellplatz: € 47,56 plus BK Stellplatz € 7,80 Nettomietzins Stellplatz € 55,36 +20% UST =Gesamt € 66,43

Mietbeginn 1.März 2025

Befristung 5 Jahre mit der Option auf eine Verlängerung.  
Kautions € 3000,--

OPTIONAL : Benützungsentgelt für den Badesee pro JAHR ca.€ 324,--

Für weitere Informationen, Unterlagen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Friedrich Traudtner via E-Mail traudtner@immovos.at oder Mobil Nr. 0664 225 59 85



