



IHR ANSPRECHPARTNER

Ingrid Dominik

DOMINIK IMMOBILIEN  
Haydngasse 14-16  
2401 Fischamend

Tel.: +43 676 3272855  
Fax: +43 (0) 2232-76582 - 20  
dominik.immobilien@aon.at  
www.dominik-immobilien.at



## EXQUISITE 82 m<sup>2</sup> TERRASSENWOHNUNG MIT GARTEN IN HERRSCHAFTLICHEM AN- WESEN – Top 14

Eckdaten	Zimmer:	3
	Wohnfläche:	ca. 82,85 m <sup>2</sup>
	Balkonfläche:	27,27 m <sup>2</sup>
	Heizungsart:	Fernwärme, Zentralheizung
	Etage:	1
	Zustand:	Neuwertig
	Alt-/Neubau:	Altbau
	Deckenhöhe:	3 m
	Haustiere erlaubt:	Ja
	Garten:	Ja, 81 m <sup>2</sup>
	Möbliert:	Nein
	Qualität der Ausstattung:	Gehoben
	Einbauküche vorhanden:	Ja
	Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
	Ausstattung Bad:	Badewanne
	Keller:	Ja
	Stellplatztyp:	Außenstellplatz
	Terrasse vorhanden:	Ja
	Anzahl Schlafzimmer:	2
	Anzahl Badezimmer:	1
	Barrierefrei:	Nein
	Befeuerung/Energieträger:	Bioenergie

Energieausweis:	Vorhanden
Energieeffizienzklasse:	C
Energiekennwert:	82,91 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Kaution:	€ 3.315,33
Warmmiete:	1.105,11 €
Kaltmiete:	1.025,05 €
Stellplatzmiete:	64,18 €

Mietpreis 1.025,05 € zzgl. Nebenkosten

Provision 2 BMM zuzügl. 20% Ust.

Hinweis Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

EXPOSÉ

## Objektbeschreibung

EXQUISITE 82 m<sup>2</sup> TERRASSENWOHNUNG MIT GARTEN IN HERRSCHAFTLICHEM ANWESEN – Top 14

Beziehbar ab sofort!

Zur Vermietung gelangt eine hochelegant ausgestattete 82,85 m<sup>2</sup> Dreizimmerwohnung mit 27,27 m<sup>2</sup> Terrasse und einem 81 m<sup>2</sup> Garten (Alleinbenützung) auf dem herrschaftlichen Anwesen des Gutshofes in Margarethen am Moos.

Das Stockhaus, eines der ältesten Gebäude der Anlage wurde mit viel Liebe zum Detail revitalisiert und zu einem modernen und zugleich einzigartigen Wohnprojekt. Alle technischen Systeme wurden neu gemacht, die Fassade und der Eingangsbereich wurden kunstvoll restauriert. Die Raumhöhe in den Wohn- und Schlafräumen beträgt ca. 2,80 - 3 m und sind mit Echtholzparkett ausgelegt.

Die Küche ist komplett ausgestattet im Wohnraum integriert.

Badezimmer hat Wanne, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Toilette. Die genaue Raumaufteilung können Sie dem beigegefügen Plan entnehmen. Beheizt wird mittels einer zentral gesteuerten Biogasfernwärme.

Die monatliche Miete beinhaltet Heizung Betriebskosten und Ust. €1.105,11.

Das elegante Appartement wird selbstverständlich durch ein dazugehöriges Kellerabteil und einen Autoabstellplatz für monatliche € 64,18 ergänzt.

Weiters ist eine Maklerprovision in Höhe von 2 BMM zuzüglich 20% Ust. zu entrichten.

Wie bei dieser Immobilie zu erwarten, ist auch die Infrastruktur ideal: unweit die Anbindung der Autobahn A4, Einkaufsmöglichkeiten, Adeg, Bioladen und Kinderspielplatz. In unmittelbarer Nähe befinden sich vom Kindergarten bis hin zur höheren berufsbildenden Schule alle wichtigen Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit Frau Dominik unter 0676/ 327 28 55 und überzeugen Sie sich von der Qualität dieses perfekten Landdomiziles im Nahbereich von Wien.

HWB: 82,91 kWh/m<sup>2</sup> (C)





**DOMINIK IMMOBILIEN**

Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

EXPOSÉ

## Die Objektbilder

Flur - Badezimmer



**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

EXPOSE

## Die Objektbilder

Zimmer - Zimmer



**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

EXPOSÉ

## Die Objektbilder

Zimmer - Zimmer



**DOMINIK IMMOBILIEN**  
Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582  
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)  
Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

EXPOSE

## Die Objektbilder

Flur - Vorzimmer



DOMINIK IMMOBILIEN



DOMINIK IMMOBILIEN

**DOMINIK IMMOBILIEN**

Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582

Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail [dominik.immobilien@aon.at](mailto:dominik.immobilien@aon.at)

Internet [www.dominik-immobilien.at](http://www.dominik-immobilien.at)

EXPOSÉ



# Grundriss

Grundriss

