



MIETE - WOHLFÜHLHAUS mit SWIMMING- POOL in GRAFENWÖRTH H2 – 16A

Kennung	805	
Eckdaten	Baujahr:	2022
	Anzahl Zimmer:	5
	Wohnfläche:	ca. 112,00 m ²
	Gartenfläche:	108 m ²
	Verfügbar ab:	Vereinbarung
	Heizungsart:	Fußbodenheizung
	Zustand:	Neuwertig
	Alt-/Neubau:	Neubau
	Qualität der Ausstattung:	Gehoben
	Einbauküche:	Ja
	Ausstattung Bad:	Dusche, Badewanne
	Anzahl Badezimmer:	2
	Anzahl Schlafzimmer:	4
	Stellplatzanzahl:	1
	Stellplatztyp:	Außenstellplatz
	Terrasse vorhanden:	Ja
	Befuerung/Energieträger:	Wärmepumpe
	Energieausweis:	Vorhanden
	Energieeffizienzklasse:	B
	Energiekennwert:	32,5 kWh/(m ² *a)
	Kaution:	9900
	Kaltmiete:	1.650,00 €
	Heizkosten in Nebenkosten:	Nein

Mietpreis 1.650,00 € zzgl. Nebenkosten



IHR ANSPRECHPARTNER

Ingrid Dominik

DOMINIK IMMOBILIEN
Haydnngasse 14-16
2401 Fischamend

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

EXPÔSÉ



Provision Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

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

EXPOSÉ

Objektbeschreibung

MIETE - WOHLFÜHLHAUS mit SWIMMINGPOOL
in GRAFENWÖRTH H2 – 16A

Beziehbar ab Mitte September!

Zur Vermietung gelangt in absoluter Ruhelage eine ca. 112 m² große schlüsselfertige Doppelhaushälfte (5 Zimmer) mit einem 108 m² Garten in Süd - Ausrichtung mit Rollrasen und Bewässerungsanlage, sowie PKW-Stellplätze mit Stromsteckdose für E-Autos in Grafenwörth.

Das Wohnhaus ist in Ziegelbauweise (Außenwände mit 25 cm HLZ) mit einer 20 cm starken Wärmedämmung in Niedrigenergiebauweise HWB: 32,5kWh/m² (B) errichtet. Auch die Zwischenwände sind gemauert. Die Wohnraumsituation ist ideal angelegt, da alle Räumlichkeiten zentral begehbar sind und ein sonniges und großzügiges Wohngefühl bietet.

Die genaue Raumaufteilung und die einzelnen Zimmergrößen können Sie dem beigefügten Plan entnehmen.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Luft- Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung in EG und OG. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen 180 l - im Kombigerät enthaltenen Warmwasserspeicher. Die behagliche Wärmeabgabe wird über die Fußbodenheizung abgegeben, dadurch gewinnen Sie in den Wohnräumen mehr Stellfläche.

Photovoltaikanlage ist vorhanden und 3-fach verglaste Fenster mit el. Außenjalousen mit Insektenschutz bieten zusätzliche Energievorteile.

Vervollständigt wir das Haus durch einen gemauerten Swimmingpool mit Folierung inkl. Pooltechnik (Tiefe: 1,5 m, L: 6 m & B: 3 m), XL-Terrasse mit Granitbelag, Bewässerungsanlage, Husqvana Rasenroboter und Elektrik mit BUS-System.

Die Miete setzt sich aus einer monatlichen Kaltmiete von € 1.650,- inkl. Betriebskosten zusammen, die Kautions beträgt € 9.900,- (6 MM).

Das Naturparadies Grafenwörth liegt im Bezirk Tulln und ist nur ca. 18 Autominuten von Tulln entfernt (S5). Nach Krems sind es nur 14 Minuten, nach St.





Pölsen 20 Minuten und nach Stockerau 22 Minuten Fahrzeit.

Auch der Schlosspark "Grafenegg" lädt zum Erholen, Spazieren und diversen kulturellen Events ein. Zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten sich für sportliche Aktivitäten an.

Im Nahbereich befinden sich Geschäfte des tägl. Bedarfs (Hofer, Bila, ...) Kindergarten, Volks- und Musikschule, Gastronomie, eine Bank, Tankstelle, Bahnanschluss (ca. 50 Min. zum Wiener Franz-Josefs-Bahnhof) sowie medizinische Versorgung.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit Frau Dominik unter 0676/ 327 28 55 und überzeugen Sie sich von der Qualität dieser hochwertigen Immobilie.

HWB: 32,5 kWh/m² (B)

DOMINIK IMMOBILIEN

Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

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

E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

EXPOSÉ



Die Objektbilder

Bad im OG - Duschbad im EG



EXPÓSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN

Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582

Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at

Internet www.dominik-immobilien.at

Die Objektbilder

Duschbad im EG



EXPÓSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN

Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582

Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

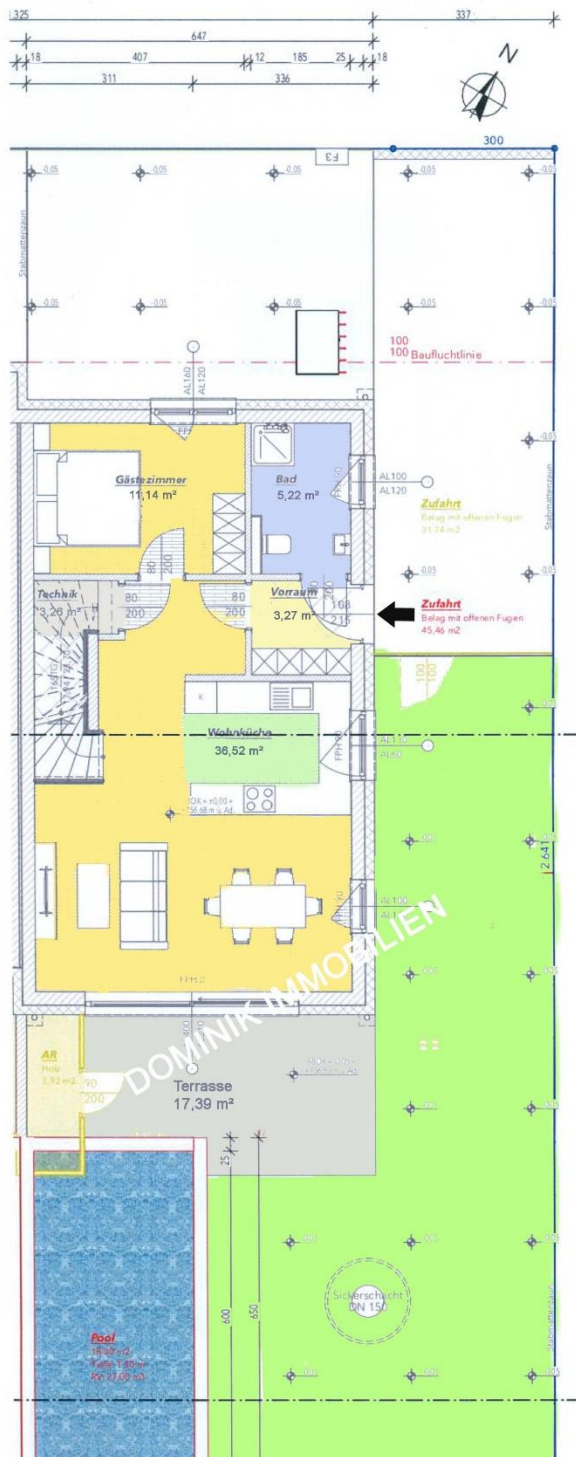
E-Mail dominik.immobilien@aon.at

Internet www.dominik-immobilien.at

Die Objektbilder

EG_Haus2_16A

EG H2 16A



EXPOSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN

Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582

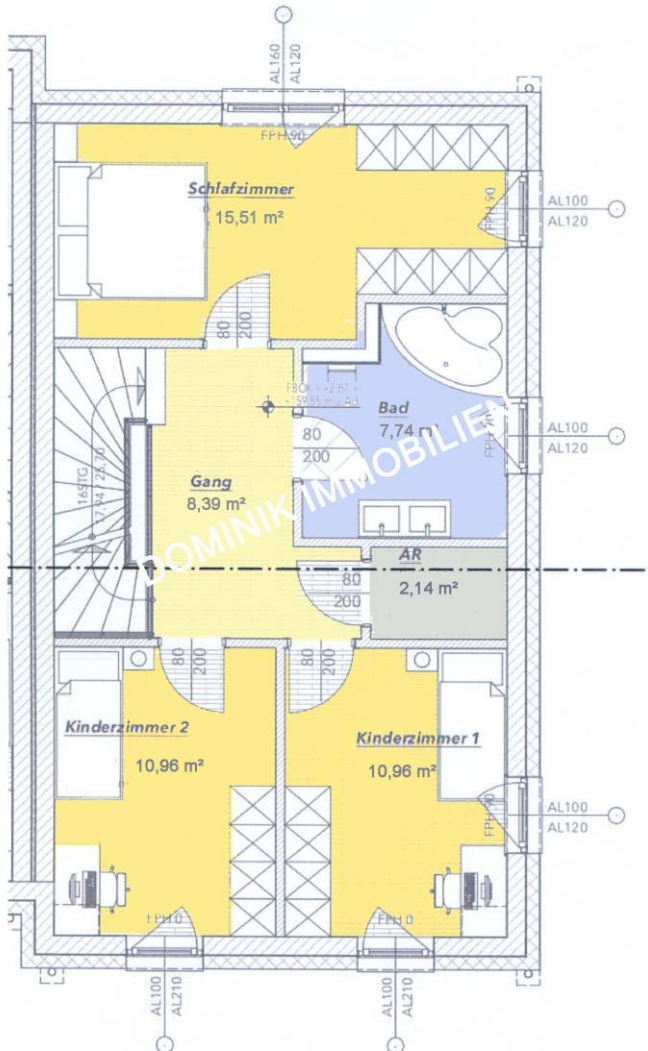
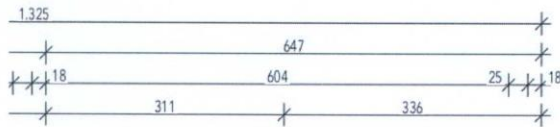
Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at

Internet www.dominik-immobilien.at

Plan
OG

OG H₂ 16A



EXPÔSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN

Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582

Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at

Internet www.dominik-immobilien.at

Objektbilder

Garten mit Pool



EXPÓSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN

Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582

Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at

Internet www.dominik-immobilien.at

Objektbilder

Gartenseitige Ansicht



EXPÓSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN

Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582

Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at

Internet www.dominik-immobilien.at



EXPÔSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN

Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582

Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at

Internet www.dominik-immobilien.at



EXPÔSÉ



DOMINIK IMMOBILIEN

Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

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

E-Mail dominik.immobilien@aon.at
Internet www.dominik-immobilien.at

Objektbilder

Gartenseitige Ansicht



EXPÓSÉ

DOMINIK IMMOBILIEN

Haydngasse 14-16 | 2401 Fischamend

Telefon +43 (0) 2232-76582

Fax +43 (0) 2232-76582 - 20

E-Mail dominik.immobilien@aon.at

Internet www.dominik-immobilien.at