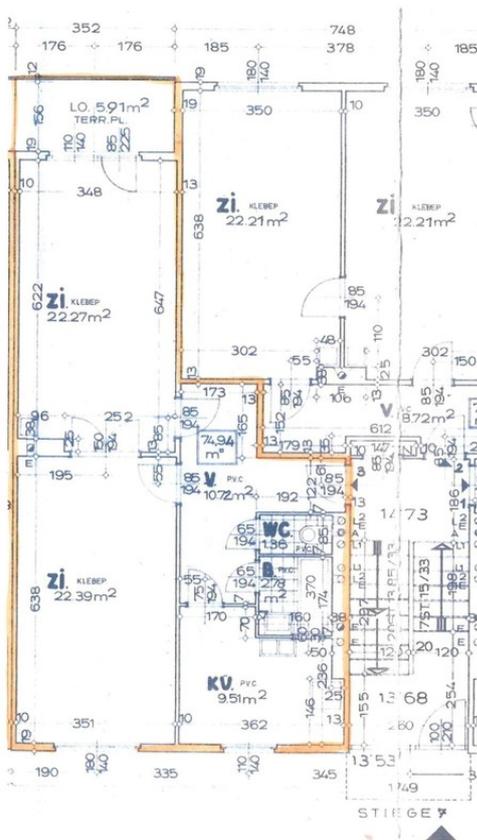


Exposé

Wohnung in Maria-Lanzendorf

Mietwohnung in 2326 Maria Lanzendorf - Erstbezug nach Sanierung

PLANUNTERLAGEN



Objekt-Nr. OM-330025

Wohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Ansprechpartner:
Lukas

Achauerstraße 1
2326 Maria-Lanzendorf
Niederösterreich
Österreich

Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	69,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	75,00 m ²	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektdetails:

- Wohnfläche: 69 m²
- Loggia (wie Wintergarten verglast): 6 m² (Richtung ruhiger Innenhof)
- Gesamtnutzfläche: 75 m²
- Zimmeranzahl: 2 großzügig geschnittene Zimmer à 22,5 m²
- Miete (inkl. Betriebskosten): € 990,- (exkl. Heizkosten, Warmwasser und Strom)
- Heizung: Energieeffiziente, neue Klimaanlage der Marke Samsung
- Befristung: 3 Jahre, mit Option auf Verlängerung
- Sonstiges: Kellerabteil mit Strom und Licht
- Bezugsfertig: Ab Mitte Februar 2025

Hinweis zur Sanierung:

Die Wohnung wird derzeit vollständig saniert und steht kurz vor der Fertigstellung. Die Küche wird am 12. Februar 2025 eingebaut. Aufgrund des laufenden Fortschritts werden Fotos nach und nach ergänzt, um Ihnen den bestmöglichen Eindruck zu vermitteln.

Ausstattung:

- Neu verlegte Fliesen und hochwertiger Parkettboden
- Frisch renoviertes Badezimmer und separates WC
- Neue, moderne Einbauküche (Einbau am 12. Februar 2025)
- Außenrollos zur Straßenseite für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre
- Verglaste Loggia, nutzbar wie ein Wintergarten, mit Blick in den Innenhof

Warum eine Klimaanlage als Heizung eine energieeffiziente Lösung ist:

Die moderne Klimaanlage der Marke Samsung arbeitet mit Wärmepumpentechnologie, die Wärme aus der Umgebungsluft effizient nutzt. Dadurch wird weniger elektrische Energie benötigt, was nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostensparend ist. Klimaanlagen bieten zudem eine schnelle und gleichmäßige Erwärmung der Räume und sind eine ideale Lösung für den modernen Wohnkomfort.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung! Diese frisch sanierte Wohnung ist ab Mitte Februar 2025 bezugsfertig und freut sich auf ihre neuen Mieter.

Die ersten Schnappschüsse der Wohnung sind jetzt online. Die restlichen Fotos werden in adäquater Qualität nach Fertigstellung hochgeladen.

Lage

Lage und Umgebung:

Die Wohnung liegt in der ruhigen und familienfreundlichen Gemeinde Maria Lanzendorf, Achauerstraße 1, im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich.

•Verkehrsanbindung nach Wien:

oAuto: Über die S1 und A23 ist das Wiener Stadtzentrum in nur ca. 15-20 Minuten erreichbar.

oÖffentliche Verkehrsmittel:

Buslinien verbinden Maria Lanzendorf mit der U-Bahn-Linie U1 (Station Oberlaa) und den S-Bahn-Stationen (z. B. Himberg).

Die Innenstadt Wiens ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 30 Minuten erreichbar.

•Infrastruktur:

oEinkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäckerei), Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe.

oRasche Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden.

•Freizeitmöglichkeiten:

oGrünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zum Spaziergehen, Radfahren oder Joggen ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Vorzimmer



Vorzimmer

Exposé - Galerie



Vorzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer