



#0001006058

## Exklusive, barrierefreie Mietwohnung mit großer Terrasse im Ortskern von Wallsee!

3313 Wallsee



Mietpreis:	1.197,00 €
Wohnfläche:	77,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2



IHR BETREUER



Reinhard Lembacher

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.lembacher@riv.at

+43 664 60 517 517 90





## BESCHREIBUNG

Lust auf eine exklusive Mietwohnung "im Grünen" aber dennoch im Ortskern des beschaulichen Wallsee? Dann würden wir Ihnen gerne das Top 5 im neu gebauten Objekt am Marktplatz 5 präsentieren!

Mit "im Paket" fernab von mehr als 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche wären die rund 30 m<sup>2</sup> Terrasse die von der Wohnküche UND vom Schlafzimmer aus begehbar ist (nicht einsichtig), und den Blick auf den Marktplatz beinhaltet! Neuwertig ausgestattet finden Sie alle relevanten Geräte in der Wohnküche vor. Auch das rund 8 m<sup>2</sup> große Bad wartet mit viel Platz und einer verspiegelten Nische für Trockner und Waschmaschine auf!

Geheizt wird übrigens über Ihre eigene "Wärmepumpe" (!), die im mehr als 4 m<sup>2</sup> großen Einlagerungsraum untergebracht ist!

Für Fragen und Besichtigungen, freut sich wiederum Reinhard Lembacher über Ihre schriftliche Kontaktaufnahme im von Ihnen benutzten Internetportal - vor dieser ersuchen wir Sie aber um Ansicht unserer virtuellen Ansichtshilfen via folgenden Links:

Präsentationsvideo: <https://youtu.be/lgjXZ1zJmlc> (noch veraltet)

Reel / Shortvid: [https://www.youtube.com/shorts/Y\\_qp1h3XBoE](https://www.youtube.com/shorts/Y_qp1h3XBoE)

Wir freuen uns über Ihr Interesse!!





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung: Sonstige
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2021
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Freiplatz

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.02.2014
Gültig bis	11.02.2024
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	37,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,82
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1



Terrassen

1

**FLÄCHEN**

Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	81,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	111,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	4,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	30,00 m <sup>2</sup>



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	957,00 € inkl. 10% USt.
Miete KFZ-Abstellplatz	42,00 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	999,00 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	198,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	1.197,00 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kaution	2.800,00 €



## LAGE UND UMGEBUNG

Ideal inmitten des Ortskern von WALLSEE gelegen, erreichen Sie sowohl den Donaualtarm wie auch den Donauradweg in wenigen Minuten zu Fuß.

Beruflich gesehen sind wiederum die Donaubrücke gen Norden und die beiden Autobahnauffahrten Oed und Haag ebenso in wenigen Kilometern erreichbar!

Vollständige Infrastruktur vor Ort (Gesundheit, Schulen, Einkaufen) bis hin zum Bäcker IM HAUS, lassen Sie hier das Leben genießen!

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

### Gaststätten

< 500m: Gasthaus Grünling

### Einkauf

< 500m: Susanne Glaninger

< 500m: Martina Leukermoser EU

< 500m: Auer & Huber Og

< 500m: Harald Lehenbauer

### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Wallsee Marktplatz

### Gesundheit

< 500m: Psychotherapeut - Dsa Werner Ritt



< 500m: Dr. Johannes Kukla

#### Bildung

< 500m: NÖ Landeskindergarten Wallsee-Sindelburg

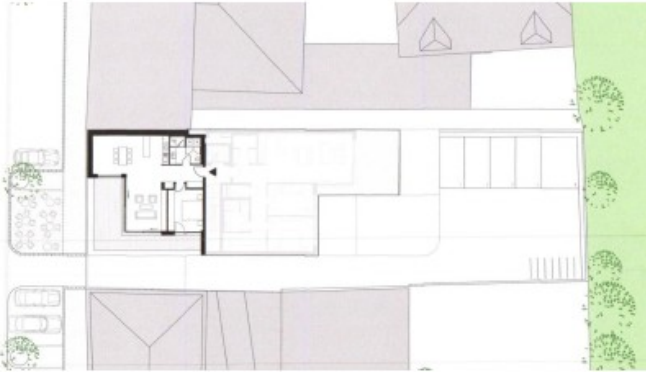
< 500m: Neue Mittelschule Wallsee-Sindelburg

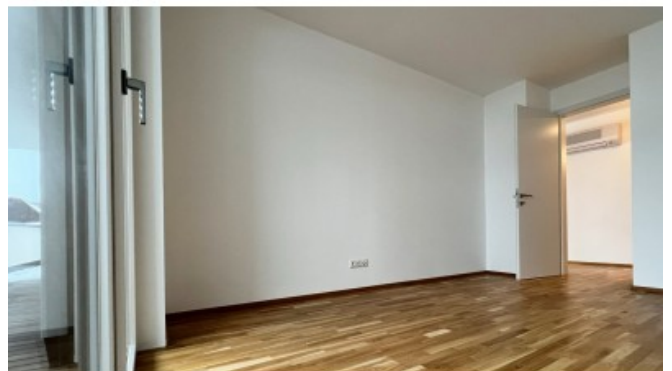


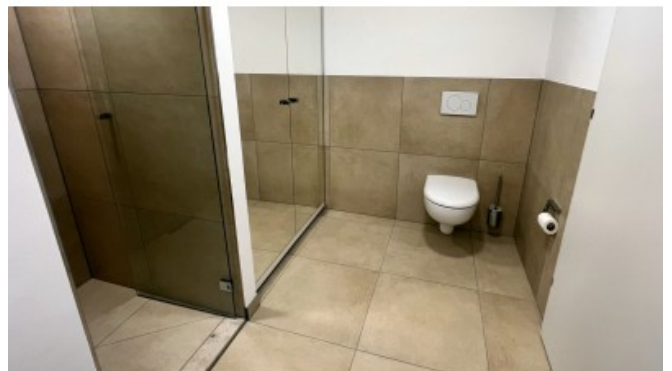
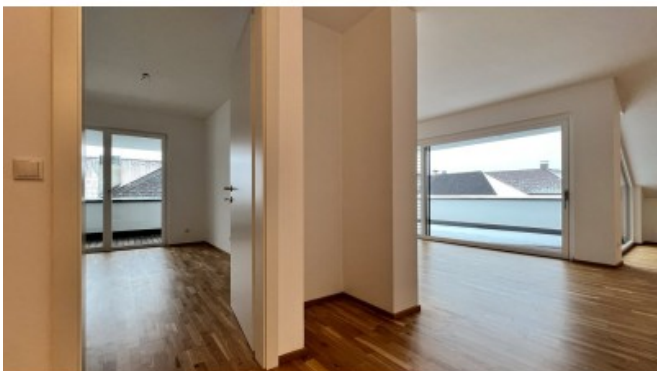


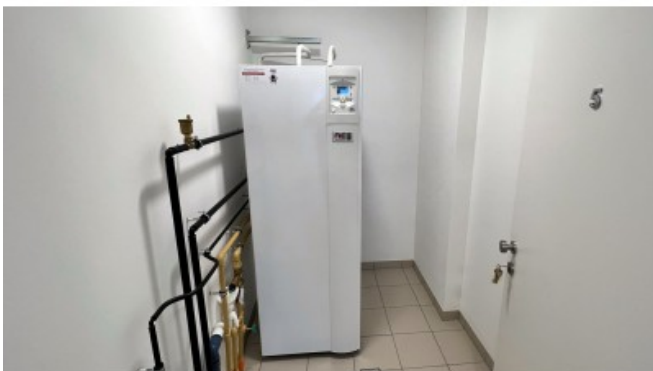
GALERIE













## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Energieausweis](#)

[Grundriss](#)

[Lageplan](#)

[Orthofoto 1:1000](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Reel / Kurzvideo](#)

[Raiffeisenbank Wallsee](#)

[Gemeinde Wallsee](#)

[Mostiman Triathlon in Wallsee](#)

[Schloss Wallsee](#)

[Wassersportzentrum Wallsee](#)

[Facebooksite Raiffeisen Immobilien](#)



[Instagramchannel Raiffeisen Immobilien](#)

[YouTube-Channel](#)

[TikTok-Channel](#)

[LinkedIn-Site](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

