



Inserat ID: 225450

erstellt am : 12.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2400€

Straße:

2232 Deutsch-Wagram

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Andrea Höferstock

Tel: +43 699 1 4444 700

andrea.hoeferstock@immobilias.at

Wohnfläche: 220m²

Nutzfläche: 260m²

Grundfläche: 1271m²

Interessante Gewerbeliegenschaft



Es handelt sich um eine großzügige Liegenschaft mit knapp ca 220 m² Wohnfläche, welche grundsätzlich teilmöbliert übergeben wird. Das ursprüngliche Haus wurde vor ca 15 Jahren von einem Architekten nachträglich komplett umgebaut bzw erweitert un modernisiert . Über dem Bereich der Garage wurde aufgestockt und im Innenbereich die Zimmeranordnung verändert. Die präsentierten Pläne stellen die aktuelle Situation dar.

Es sind mannigfache gewerbliche Nutzungen möglich. Zuletzt wurde die Liegenschaft für ein Kosmetikstudio genutzt. Die aktuellen Bilder entsprechen daher tw nicht mehr dem jetzigen (verbessertem) Zustand!

Raumaufteilung: EG:Vorzimmer/ Entreé, Eingangsbereich mit Gäste WC (Fenster vorhanden)Küche mit Essplatz und Eingang in den Lagerbereich und die Garage bzw Ausgang in den WintergartenWohnsalon mit offenem Kamin und Glasfront Richtung GartenGäste WC mit Fenstergrößzügiger Wintergarten mit Abgang in den Kellerbereich
LagerbereicheGarage mit Rolltor zur Straße hinOG:luftige Diele5 Schlafzimmer 2 Bäder, eines davon mit Wanne und Dusche, das andere mit Dusche; beide verfügen je über ein WC und ein Bidet

Keller, ca 40 m²:kleine Sauna und daneben liegende Dusche, WaschmaschinenanschlussAusgang in den GartenHeizraumKellerraum/ Stauraum

Ausstattung: Telefon- und Internetanschluss , sowie SAT ist in vielen Räumen vorhanden, die Installationen wurden im Rahmen des Umbaus erneuert, Birkenparkett in den Wohnräumen, hübsche Fliesen mit Fußbodenheizung finden sich in den Bädern, der Küche und im Wintergarten, im Keller befindet sich eine moderne Wasseraufbereitungs- und Enthärtungsanlage, Fußbodenheizung - Ölheizung, teilmöblierte Übergabe, Teilkeller vorhanden; Brunnen am Grundstück, Vollwärmeschutz

Haustiere sind erlaubt

Lage:Sehr zentral in Deutsch Wagram gelegen finden Sie eine gute Infrastruktur mit allerlei Einkaufsmöglichkeiten, der S- Bahnhof ist nur ca 10 Gehminuten entfernt

Mietdauer: 5 JahreMiete: ? 2 880.- brutto

Heizung/ Warmwasser, Strom, Müll, Gewerbeversicherung und Internet sind vom Mieter separat zu begleichenKautio: ? 10 000.- Vermittlungshonorar: 3 BMM zzgl 20% Ust

Für alle weiteren Fragen und eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Andrea HöferstockT: +43 699 1 4444 700E: Office@immobilias.at

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobilias.at

!! Wir möchten Sie informieren ? Maklervertrag Bestimmungen (FAGG - Fern- u.

Auswärtsgeschäfte-Gesetz - - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) !!

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten.Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd

Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht

zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden.

Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. Suchagent anlegen -

<https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist.!! Wir möchten Sie informieren ? Maklervertrag Bestimmungen !!(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos! Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen. Vielen Dank! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996). Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96. Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Grundfläche: 1271m²

Wohnfläche: 220m²

Nutzfläche: 260m²

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Oel,

hwbwert: 111.3m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.2m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2400€

Kaution: 10000€

Kontaktinformationen

Vorname: Andrea

Nachname: Höferstock

Tel.: +43 699 1 4444 700

E-Mail: andrea.hoeferstock@immobilias.at