

Inserat ID: 168970

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1445.45€

Straße:

2201 Gerasdorf bei Wien

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 116m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 189m<sup>2</sup>

Grundfläche: 280m<sup>2</sup>

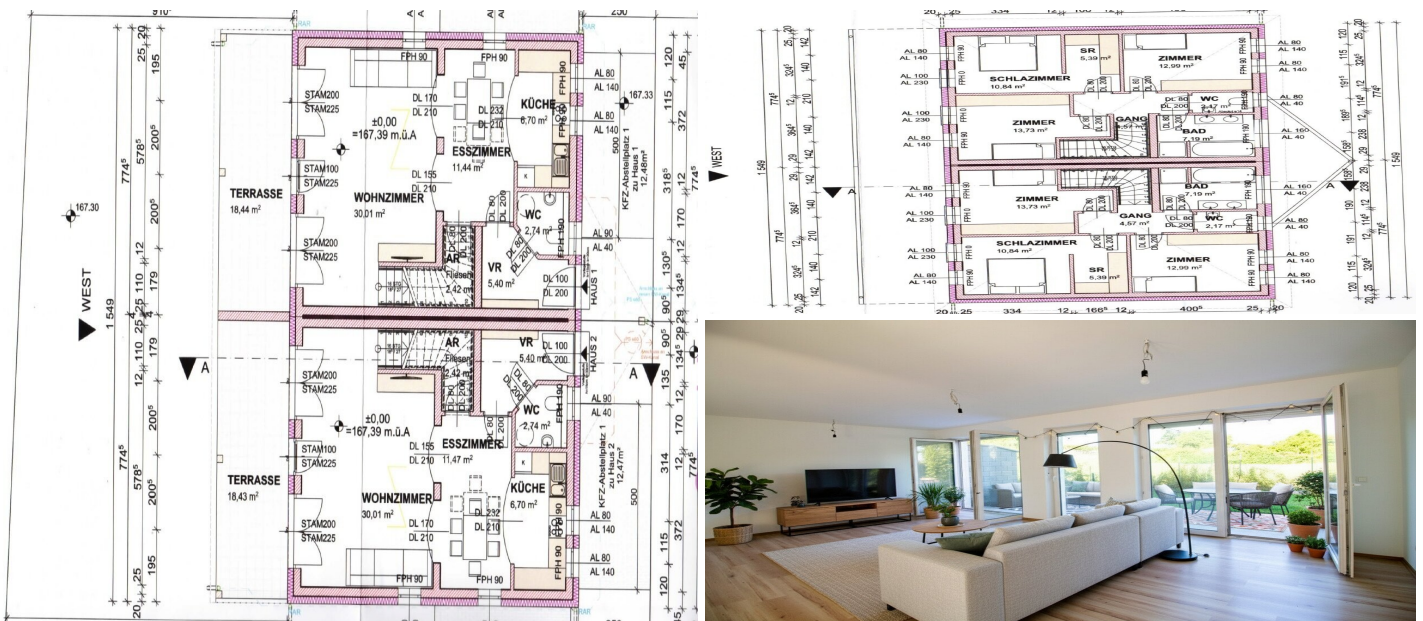
## Kontaktinformationen:

Michael Fath

Tel:

michael.fath@wertimmobilien.co.at

## Welcome Home - SONNE - RUHE - WIENNAHE



Zum Haus

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Doppelhaushälfte in Eibesbrunn, Niederösterreich!

Hier erwartet Sie eine neuwertige Immobilie mit einer großzügigen Fläche von 116 m<sup>2</sup>, die perfekt für Familien oder Paare geeignet ist, die Wert auf Raum und Komfort legen. Mit vier hellen und einladenden Zimmern bietet dieses Haus genügend Platz für individuelles Wohnen und

Entspannen.

Der Garten und die Terrasse laden dazu ein, die sonnigen Tage im Freien zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an lauen Sommerabenden mit Freunden und Familie auf Ihrer eigenen Terrasse sitzen, während der Sonnenuntergang den Himmel in ein warmes Licht taucht. Der Fernblick und die umgebende grüne Landschaft schaffen ein Gefühl von Ruhe und Harmonie, das den Alltag vergessen lässt.

Die moderne Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Der elegante Laminat- und Fliesenboden sorgt für eine angenehme Atmosphäre, während die Fußbodenheizung behagliche Wärme verbreitet. Die offene Wohnküche ist ideal, um kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren und gleichzeitig Zeit mit Ihren Liebsten zu verbringen. Hier wird Kochen zum Erlebnis!

Das Badezimmer mit Fenster und Badewanne ist ein Ort der Entspannung, wo Sie nach einem langen Tag zur Ruhe kommen können. Zwei separate WCs bieten zusätzlichen Komfort und erleichtern das Zusammenleben.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie sich keine Sorgen um Parkmöglichkeiten machen müssen. Die Verkehrsanbindung mit Bus- und Schnellbahnverbindungen ermöglicht es Ihnen, die Umgebung und die nahegelegenen Städte bequem zu erreichen.

Die Lage in Eibesbrunn bietet die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und urbaner Anbindung. Genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend, während Sie gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens in greifbarer Nähe haben.

Mit einer monatlichen Miete von nur 1.590,00 € (inkl. Akontozahlung der Betriebskosten) ist dieses Zuhause ein echtes Schmuckstück, das Ihnen Lebensqualität und Komfort bietet. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und dem besonderen Flair dieses Hauses verzaubern? Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

Mietpreisaufstellung

Nettomietzins

EUR

1.445,45

ca. Betriebskosten

EUR

81,82

Zwischensumme

EUR

1.527,27

+ 10% USt.

EUR

152,73

MONATSMIETE

EUR

1.680,00

Der Finanzierungsbeitrag beträgt EUR 10.000,00 und verringert sich jährlich um 1%.

Der Mietvertrag wird auf 36 Monaten, mit Verlängerungsmöglichkeit, abgeschlossen.

Anschlüsse

Folgende Anschlüsse sind gegeben: Kanal, Wasser, Strom, Gas, SAT-Kabeln wurden in jedem Zimmer verlegt, Telefon und Internet sind möglich.

## Lage

Eibesbrunn liegt etwa 10 Kilometer nördlich von Wien an der Brünner Bundesstraße. Bereits im Jahre 1130 wurde der Ort erstmals urkundlich erwähnt. Am 22.7.1866 war dann Eibesbrunn für einen Tag Mittelpunkt der Geschichte, als im Haus Nr. 33 (heute Brünner Straße 1) der Waffenstillstand zwischen Österreich und Preußen geschlossen wurde. Um die Jahrhundertwende war der Ort unter dem Namen "Heudörfel" bekannt und diente den Fuhrwerken als Heustation.

Eibesbrunn liegt an der Grenze zu den Ebenen des Marchfeldes und dem Hügelland des Weinviertels in einer Meereshöhe von 172 m und hat eine Fläche von 368 ha.

Der Weinbau prägt den Ort, sehenswert ist die Kellergasse. Trotz der Nähe zur Bundeshauptstadt Wien hat sich der Ort seinen ländlichen Charakter erhalten.

## Verkehrsanbindung

Mit der S2 (Schnellbahn Pillichsdorf, oder Wolkersdorf) gelangen Sie z.B.: nach Wien, Mistelbach oder Laa an der Thaya. Die Schnellbahn benötigt bis Wien ca. 16 Minuten.

Mit dem Auto benötigt man ca. 15 Minuten bis zur Wiener Stadtgrenze (ca. 17,0 km). Auf der neuen Autobahnanschlussstelle S1 ist man in ca. 3 Minuten.

## Übergabe

Die Übergabe erfolgt nach Mietvertragsunterzeichnung, bzw. 2-3 Tage vor Mietbeginn!

## Weitere Details

?Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen der besseren räumlichen Vorstellung und wurden mittels KI visualisiert. Sie sind nicht Bestandteil der tatsächlichen Ausstattung der Immobilie.?

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur /  
Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;2.500m  
Apotheke &lt;3.000m  
Klinik &lt;3.000m  
Krankenhaus &lt;9.500m  
Kinder &lt;Schulen  
Kindergarten &lt;2.500m  
Schule &lt;2.500m  
Universität &lt;10.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;2.000m  
Bäckerei &lt;3.000m  
Einkaufszentrum &lt;3.500m  
Sonstige  
Bank &lt;2.500m  
Geldautomat &lt;2.500m  
Post &lt;2.500m  
Polizei &lt;2.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;1.500m  
Bahnhof

&lt;1.500mU-Bahn &lt;10.000mStraßenbahn &lt;9.500mAngaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 280m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 116m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 189m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

hwbwert: 36.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.7m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1445.45€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Fath

E-Mail: michael.fath@wertimmobilien.co.at