

Kleines Raumwunder mit 3 Zimmern und Gartenoption – Ideal für WG oder kleine Familie



Ihre Ansprechperson:

Name: Petra Hasibar

Telefon: 0767/7005567

Zur Immobilie:

Adresse: Further Straße 33, 2564 Weissenbach an der Triesting, Österreich

Tür: 3

Objektart: Wohnung - Zentral begehbar

Nutzungsart: Wohnen

Maximale Mietdauer: Unbefristete

Objekt-ID: 516

Miete: € 699,60

Lagebeschreibung:

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der Further Straße 33 in 2564 Weissenbach an der Triesting – einer ruhigen und naturnahen Wohngegend im südlichen Wienerwald. Die Marktgemeinde verbindet hohe Lebensqualität mit guter Infrastruktur und bietet eine ideale Kombination aus Erholung und Alltagstauglichkeit.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten sowie öffentliche Einrichtungen befinden sich in wenigen Minuten Entfernung. Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr durch den Bahnhof sowie regionale Busverbindungen.

Infrastruktur in der Umgebung:

Einkaufsmöglichkeiten wie ADEG GRABNER GmbH
Bahnhof Weissenbach-Neuhaus mit Verbindungen Richtung Baden und Wien
Volksschule Volksschule Weissenbach
Mittelschule Mittelschule Weissenbach an der Triesting
Postpartner Postpartner 2564
Ärzte und Apotheke, unter anderem Dr. Stephanie Rechberger

Die Gemeinde bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Wanderwege, Radstrecken und die umliegende Natur des Wienerwalds machen die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber und Familien.

Durch die Bus- und Bahnverbindungen erreicht man Baden in rund 58 Minuten sowie Wien Hauptbahnhof in etwa 1 Stunde und 11 Minuten.

Weissenbach an der Triesting verfügt außerdem über eine gute Verkehrsanbindung über die B18 sowie die Nähe zur B11.

Objektbeschreibung:

Willkommen in der Further Straße, wo wir Ihnen ein kleines Raumwunder im 1. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses anbieten dürfen.

Die **3-Zimmer-Wohnung überzeugt auf rund 53 m² mit einer optimal genutzten Raumaufteilung**. Das Haus umfasst insgesamt sieben Wohneinheiten und bietet dadurch eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre. Bitte beachten Sie, dass kein Lift vorhanden ist.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen Vorraum. Zur linken Seite befindet sich ein geräumiges Zimmer, rechts liegt die Küche, geradeaus das WC.

Direkt angrenzend an die Küche befindet sich das Wohnzimmer, von dem aus sowohl das Badezimmer mit Dusche als auch das Schlafzimmer erreichbar sind.

Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung:

Vorraum
Separates WC
Küche
Wohnzimmer
Geräumiges Zimmer
Badezimmer mit Dusche
Schlafzimmer

Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich die Wohnung ideal für eine **Wohngemeinschaft oder auch für eine kleine Familie mit einem Kind**.

In den Wohnräumen wurde Laminatboden verlegt. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gaszentralheizung.

Ein besonderes Highlight ist der Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Auf Wunsch kann zusätzlich eine **Gartenhütte inklusive kleinem Gartenanteil um € 60,00 monatlich angemietet werden** – ideal für Hobbygärtner oder zusätzlichen Stauraum.

Der monatliche Mietpreis beträgt inklusive Betriebskosten, Heizkosten, PKW-Stellplatz und Umsatzsteuer € 669,50.

Zusätzlich ist eine Kautionshöhe von € 2.800,00 zu hinterlegen.

Ein **unbefristeter Mietvertrag** bietet Ihnen langfristige Sicherheit.

Bitte um schriftliche Anfragen
Herzlichen Gruß
Petra Hasibar

Eckdaten

| | | | |
|------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------|
| Wohnfläche: | ca. 53m ² | HWB in kWh/m²a: | 172 |
| Zimmer: | 3 | HWB Klasse: | E |
| WC: | 1 | gültig bis: | 19.05.2036 |
| Bäder: | 1 | fGEE: | 2.41 |
| Keller: | 1/ca. 6m ² | fGEE Klasse: | D |
| | | Anzahl Etagen: | 2 |
| | | Etage: | 1.ETAGE |
| | | Möblierung: | Küche, Bad |
| | | Stellplätze: | 1 |
| Beheizung: | Radiatoren/ Heizkörper | Bodenbeläge: | Laminat, Fliesen |
| Heizungsanlage: | Zentralheizung | | |
| Fenster: | 2-fach Verglasung | | |

Preisinformationen

| Beschreibung | Netto | USt | Brutto |
|--------------------------------|--------------|------------|-----------------|
| Miete | € 484,00 | - | € 484,00 |
| Betriebskosten | € 110,00 | - | € 110,00 |
| Heizkosten | € 105,60 | - | € 105,60 |
| Monatlicher Gesamtsumme | | | € 699,60 |

Kaution: € 2.800,00

Weitere Fotos





