

# Schönes Reihenhaus

2294 Breitensee, Reihenhaus zur Miete

Objekt ID: 3081



Wohnfläche ca.: 117,25 m<sup>2</sup> - Zimmer: 4



# Schönes Reihenhaus

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Objekt ID                   | 3081  |
| Objekttypen                 | Haus, Reihenhaus  |
| Adresse                     | 2294 Breitensee<br>Niederösterreich   |
| Etagen im Haus              | 2   |
| Wohnfläche ca.              | 117,25 m <sup>2</sup>   |
| Balkon-/Terrassenfläche ca. | 12 m <sup>2</sup>   |
| Gartenfläche ca.            | 65,42 m <sup>2</sup>  |
| Grundstück ca.              | 148,87 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer                      | 4   |
| Badezimmer                  | 1   |
| Separate WC                 | 2   |
| Terrassen                   | 1   |
| Heizungsart                 | Fußbodenheizung   |
| Wesentlicher Energieträger  | Luft/Wasser Wärmepumpe  |
| Energiestandard             | Passivhaus  |
| Baujahr                     | 2022  |
| Zustand                     | Erstbezug   |
| Bauweise                    | Holz  |
| Stellplätze gesamt          | 2   |
| Stellplätze                 | 2 Stellplätze   |
| Verfügbar ab                | sofort  |
| Ausstattung / Merkmale      | Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Fertigbauweise, Flachdach, Fliesenboden, Garten, Holzbauweise, Laminatboden, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Passivhaus, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse |
| Mieterprovision             | Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.  |
| Summe Miete netto           | 1.134,50 EUR  |



Gesamtmiete netto 1.134,50 EUR

---

Gesamtmiete 1.134,50 EUR

---



# Objektbeschreibung

Diese **Wohnoase** umfasst derzeit 22 Einheiten (im ersten Bauteil). Dank der **Holzmassivbauweise** punktet dieses Projekt mit einer ausgezeichneten **Wärmedämmung** und einem herausragenden **Hitzeschutz**. Holz schafft ein **Raumklima**, wie man es sonst nur in der Natur erlebt.

Erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Haus und schaffen Sie sich den Raum, um Ihre Herzenswünsche zu verwirklichen! **Einladende, helle Wohnräume mit moderner Ausstattung** sowie viel Raum zum Verwirklichen werden hier auf ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche geboten. Ein **Garten** mit geräumiger **Terrasse** und Gartenhäuschen runden das Bild ab. Außerdem stehen jedem Haus **2 PKW-Stellplätze** zur Verfügung.

**Sei es der hochwertige Eichenparkett im Wohnbereich, die großzügigen Fensterfronten, die für viel Licht sorgen, oder das offene Raumkonzept – hier versprüht alles eine bezaubernde Leichtigkeit für ein unvergleichliches Lebensgefühl!**

## Überzeugende Vorteile auf einen Blick:

- 26 Minuten zur Wiener Stadtgrenze
- Schlüsselfertig auf Eigengrund
- Frei finanziertes Eigenheim ODER Anmietung bei Genossenschaft
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Niedrige Energiekosten durch **Passivbauweise**
- Holzmassivbauweise

## Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Vorraum, Technik, Toilette, Wohnküche

Obergeschoss: Vorraum, Bad/WC, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3

## Heizung:

Wärmeenergieversorgung sowie Warmwasserbereitung erfolgt jeweils über eigene Luft-Wärmepumpen. Speicherung des Warmwassers mittels 200L Registerspeicher im Technikraum.

## Verfügbarkeit:

ab sofort

## Finanzierung:

Wie Ihre Finanzierung aussehen könnte - hier geht's zum [Wohnkredit-Rechner der Sparkasse Neunkirchen](#).

## PROVISIONSFREIE VERGABE FÜR KÄUFER UND MIETER!!!

## Top C2

Wohnfläche rd. 117,25 m<sup>2</sup>



Grundstücksfläche rd. 148,87 m<sup>2</sup>

Garten inkl. Abstellraum rd. 65,42 m<sup>2</sup>

Terrasse 12 m<sup>2</sup>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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



# Lage

Im östlichen Marchfeld – in herrlicher Ruhe und mitten im Grünen – und nur 26 Minuten vor Wien

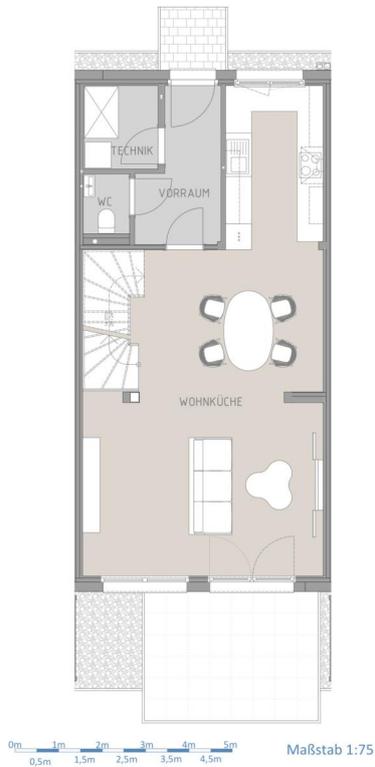






# Grundriss

## Plan C2



## Marchegg - Breitensee

### Grundriss TOP C2

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Wohnfläche        | 117,25 m <sup>2</sup>                |
| Grundstücksfläche | 148,87 m <sup>2</sup>                |
| Raumhöhen         | WR min. + 2,50 m<br>NR min. + 2,40 m |
| Erdgeschoß        |                                      |
| Vorraum           | 5,94 m <sup>2</sup>                  |
| Technik           | 3,32 m <sup>2</sup>                  |
| WC                | 1,48 m <sup>2</sup>                  |
| Wohnküche         | 50,18 m <sup>2</sup>                 |
| Obergeschoß       |                                      |
| Vorraum           | 14,29 m <sup>2</sup>                 |
| Bad/ WC           | 8,73 m <sup>2</sup>                  |
| Zimmer 1          | 10,70 m <sup>2</sup>                 |
| Zimmer 2          | 11,20 m <sup>2</sup>                 |
| Zimmer 3          | 11,41 m <sup>2</sup>                 |
| Sonstige Flächen  |                                      |
| Terrasse          | 12,00 m <sup>2</sup>                 |
| Garten            |                                      |
| inkl. Abstellraum | 65,42 m <sup>2</sup>                 |
| 2 Stellplätze à   | 12,75 m <sup>2</sup>                 |

Ausstattung gemäß Bau- u. Ausstattungsbeschreibung. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen haben symbolhaften Charakter, dienen nur der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten - ausgenommen sind Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC mit Handwaschbecken und Heizkörper. Die Darstellung der Spielplatz- und Außengestaltung ist ebenfalls symbolhaft. Druck- u. Satzfehler, Irrtümer, Änderung der Küchenmaße und - aufteilung sind vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Alle Flächen- u. Höhenangaben sind Circa-Angaben, basieren auf dem derzeitigen Planungsstand, können aufgrund der Detail- u. Ausführungsplanung abgeändert werden sowie aufgrund von Baulöcherungen geringfügig abweichen. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik sind nicht maßgenau und definieren nur die grundsätzliche Lage. Für Möbelleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



# Grundriss

Grundriss

**Wähle hier  
dein Traum-  
haus aus!**

