**EXPOSÉ**

Objektnummer O2100168458 · Stand 29.10.2026

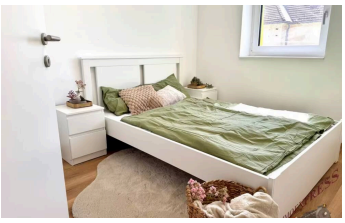
# Sehr gut gelegene 2 Zimmer Mietwohnung – Erstbezug mit Küche sowie wahlweise mit Klimaanlage und Parkplatz im Innenhof

2401 Fischamend

ZU VERMIETEN

**720 €**

| | |
|---|---|
| Wohn-/Nutzfläche | 26 m² |
| Zimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1980 |
| Objektart | Wohnung |
| Vermarktung | Zu Vermieten |
| Objektnummer | O2100168458 |



## BESCHREIBUNG

Es wird eine gemütliche **2-Zimmerwohnung** in Fischamend im 1.Stock mit einer Fläche von ca. 26 m² vermietet. Die Wohnung befindet sich direkt bei der Wienerstraße in Fischamend und bietet alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen. Die Küche ist gut ausgestattet und die restliche Wohnung wird unmöbliert übergeben - die Bilder sind zum Teil
von der Musterwohnung aufgenommen worden. Die Busstation ist nur 1 Gehminute entfernt.

**Ausstattung:**

- Wohnzimmer mit Küche kombiniert
- Schlafzimmer
- extra Zimmer mit WC und Dusche
- 25 m² Wohnfläche
- voll ausgestattete Küche mit Herd und Kühlschrank
- Rollläden
- Insektengitter
- auf Wunsch kann die Klimaanlage aktiviert werden (monatlich 50,– Euro)
- weiters besteht die Möglichkeit einen Parkplatz im Innenhof zu mieten (monatlich 50,– Euro)
- Waschküche im Erdgeschoß
- Zugverbindung Wien - Mitte in ca. 25 Minuten Fahrzeit erreichbar

Die Wohnung ist ideal für kleine Familien, Singles oder Studenten, die nach einem gemütlichen Zuhause suchen.
Die Lage in Fischamend ist günstig, mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und andere Annehmlichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Den Schwimmbiotop in Fischamend, können Sie sobald Sie in Fischamend gemeldet sind für eine
Jahresgebühr von 20,– Euro von ca. Mitte Juni bis Mitte September bei schönem Wetter benützen.

Ganz Fischamend ist eine Kurzparkzone - Jahresvignette bekommen Sie beim Gemeindeamt für 20,– Euro.

Unbefristeter Mietvertrag nach 1 Jahr mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten kündbar.
Haustiere erlaubt

**Monatliche Kosten:**

| | |
|---|---|
| Miete inkl. Betriebskosten (inkl. Parkplatz) | 720,– Euro |
| Stromkostenpauschale | 60,– Euro |
| Heizkostenpauschale | 40,– Euro |

Gesamtbelastung **820,– Euro monatlich**
**(die gesamte Miete ist eine Pauschalmiete)**

Auf Wunsch kann die **Klimaanlage für monatlich 50,– Euro** aktiviert werde. Weiters kann ein **Parkplatz für 50,– Euro monatlich** im Innenhof gemietet werden.

**Kaution 3.500,–**

*Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).*

## AUSSTATTUNG

Fernblick · Neubau · teilunterkellert · vollerschlossen

## WEITERE DETAILS

| | |
|---|---|
| Etage | 1 |
| Top-Nummer | 4 |
| Bezirk | Bruck/Leitha |
| Lage | Fischamend |
| Nettokaltmiete | 554,54 € |
| Miete inkl. BK und USt. | 719,99 € |
| Monatliche Betriebs-/Nebenkosten | 100 € |
| Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt. | 100 € |

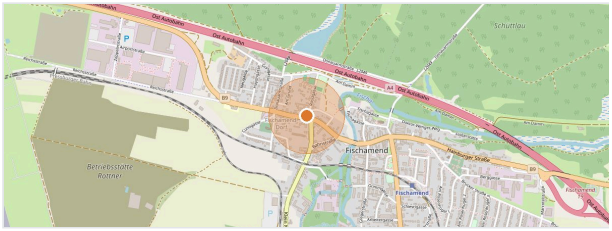
## IHR ANSPRECHPARTNER

**Josef Fuhrmann**
Mobil: +43 664 43 32 283
E-Mail: j.fuhrmann@immo.express


ONLINE ANSEHEN


**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express


## LAGE




Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende


Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Online ansehen: https://immo.express/?p=287765