

**++Der Platzhirsch++ Fantastischer 2 Zimmer Erstbezug mit
Terrasse und Garten!**



Objektnummer: 58015

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,86 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	27,15 m ²
Heizwärmebedarf:	37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Gesamtmiete	1.199,00 €
Kaltmiete (netto)	1.090,00 €
Kaltmiete	1.090,00 €
USt.:	109,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



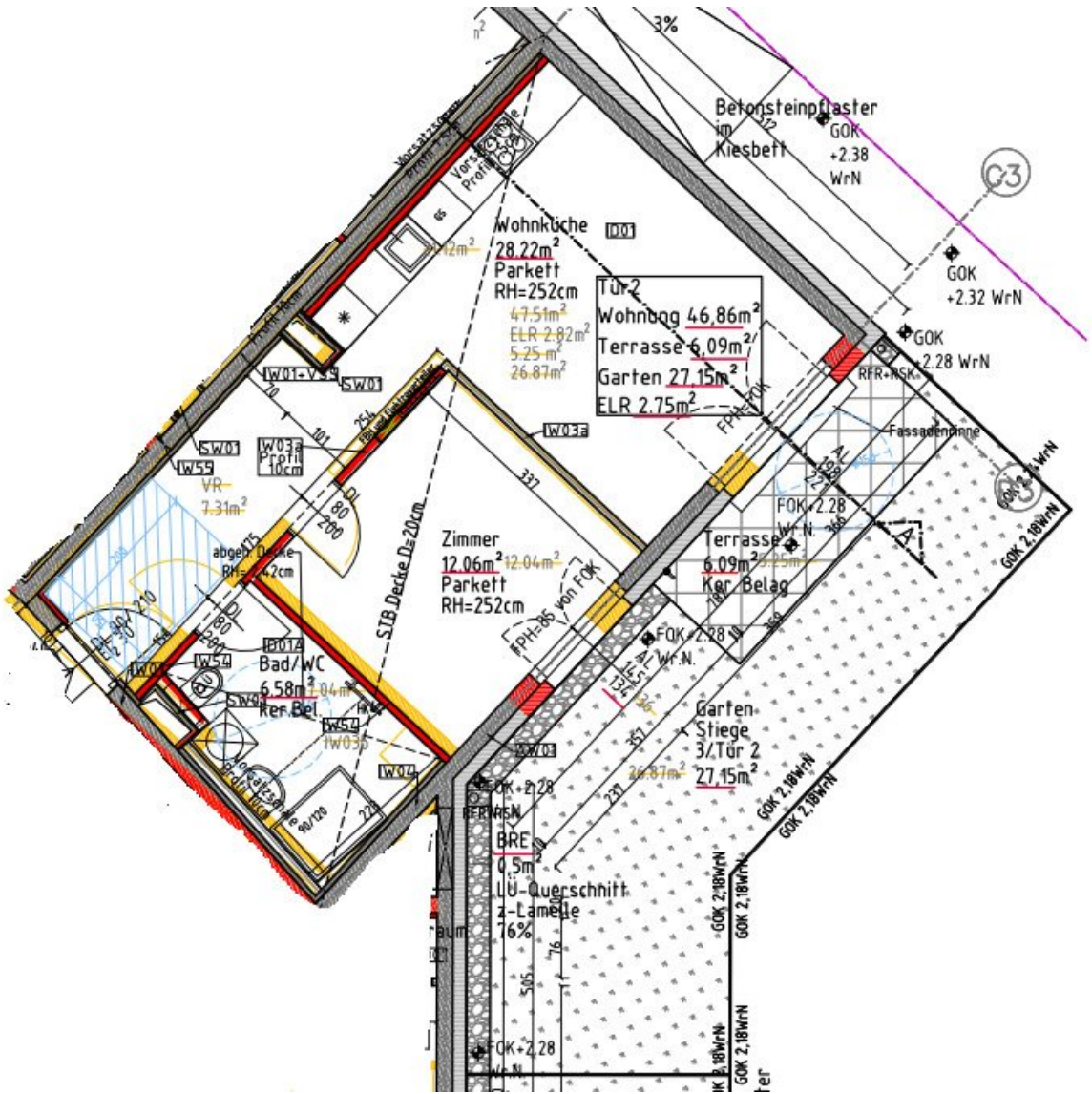
Benjamin Marinkovic

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH









Wohnküche
 28.22m²
 Parkett
 RH=252cm
 47.51m²
 ELR 2.82m²
 5.25m²
 26.87m²

Tür 2
 Wohnung 46.86m²
 Terrasse 6.09m²
 Garten 27.15m²
 ELR 2.75m²

Zimmer
 12.06m² 12.04m²
 Parkett
 RH=252cm

abgeh. Decke
 RH=47cm

Bad/WC
 6.58m²
 Ref. Bel.

Terrasse
 6.09m²
 Ker. Belag

Garten-Stiege
 3/Tür 2
 27.15m²

LU-Querschnitt
 2-Lamelle
 76%

Betonsteinpflaster
 im
 Kiesbett
 GOK
 +2.38
 WrN

G3

GOK
 +2.32
 WrN

GOK
 +2.28
 WrN

GOK 2.18WrN

GOK 2.18WrN

GOK 2.18WrN

GOK 2.18WrN

GOK 2.18WrN

GOK 2.18WrN

GOK 2.18WrN

GOK 2.18WrN

GOK 2.18WrN

GOK 2.18WrN

GOK 2.18WrN

GOK 2.18WrN

Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt diese neu errichtete **ca. 47m²** große **2-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten** in sehr guter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks.

*****ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)*****

Raumaufteilung:

- + Vorraum
- + Badezimmer mit WC
- + Wohnesszimmer
- + Schlafzimmer

(siehe Plan u. aktuelle Fotos)

Zustand:

Das Objekt wurde neu errichtet. Es handelt sich um einen Erstbezug. **(siehe aktuelle Fotos)**

Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume

- Luftwärmepumpe

Haus:

Das Objekt befindet sich im **3.Haus (EG)** eines **außergewöhnlich schönen Neubaus** **welcher soeben neu errichtet wurde.**

Lage:

Das Objekt ist in der Hirschstettner Straße gelegen und somit in einer der besten und gefragtesten Lagen im 22. Gemeindebezirk. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und einige Restaurants und Cafes befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz!

Verkehrsanbindung:

Die **Bahnstation Hirschstetten** sichert eine **perfekte Anbindung** an das Stadtzentrum. Auch nahegelegene Busstationen (95A/95B) zählen zu der guten öffentlichen Anbindung unweit der Haustüre.

Preis:

Der **lastenfreie Kaufpreis** für diese Wohnung beträgt **Euro 1.199,- (inkl. BK und USt).**

Die monatlichen Kosten für Strom, Heizung und Wasser sind **nicht** in der oben genannten Miete inkludiert und müssen gesondert bezahlt werden!

Die Kautions beträgt **4 Brutto-Monatsmieten** (Euro 4.800,-).

Mietdauer: 4 Jahre

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap