

## Moderne Wohnung trifft auf Retro-Bad!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 202/07956**

**Eine Immobilie von Edlauer Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3150 Wilhelmsburg                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 63,40 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,01                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 499,00 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 309,09 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 144,55 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 45,36 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner



### René HOMMEN

Realkanzlei Edlauer Immobilientreuhänder

T +43 (0) 2742 352438 89

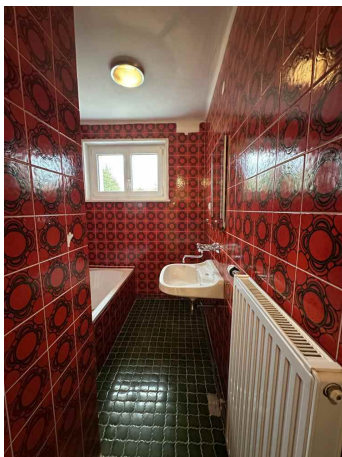
H +43 (0) 660 245 22 18

F +43 (0) 2742 352438 - 3

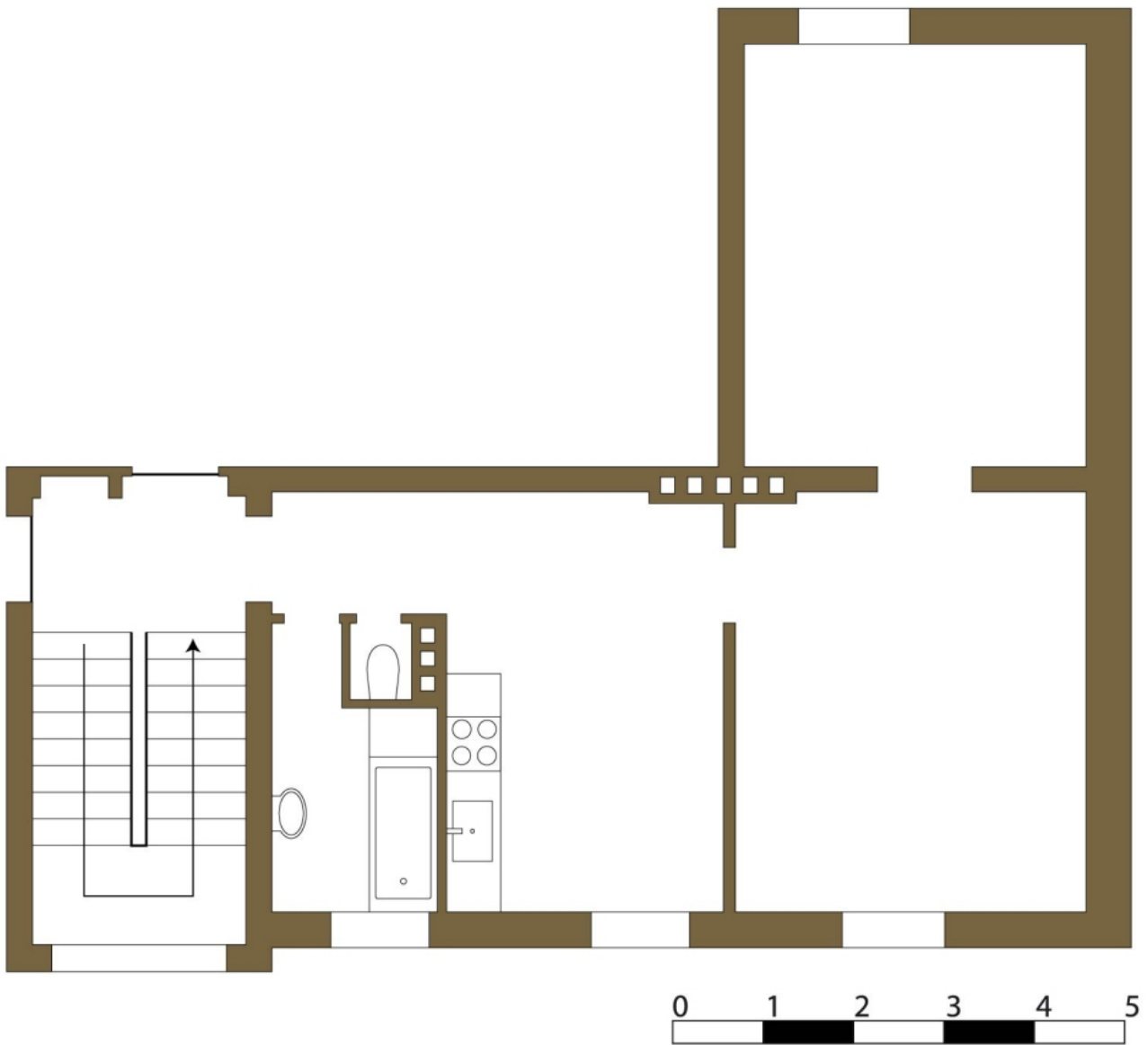
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

### Tolle Mietwohnung in zentraler Lage!

#### **KURZBESCHREIBUNG:**

Ortskern wenige Gehminuten entfernt, Einkaufsmöglichkeiten in fußläufigem Umkreis, sehr gute Verkehrsanbindung, guter Allgemeinzustand, durchdachte Raumaufteilung;

#### **DETAILBESCHREIBUNG:**

##### **Raumprogramm/Beschreibung:**

Die Wohnung im Ausmaß von ca. 63,40 m<sup>2</sup> befindet sich im zweiten Stock (ohne Lift) eines kleinen Mehrparteienhauses und gliedert sich in:

Vorzimmer, Badezimmer, WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer.

Ein Kellerabteil wird prekaristisch mitvermietet.

##### **Parkmöglichkeit:**

Ausreichend gebührenfreie Parkplätze stehen am Rand der umliegenden Straßen zur Verfügung.

##### **Beheizung/Warmwasseraufbereitung:**

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung.

##### **Vertragskonditionen:**

Der Mietvertrag wird auf einen Zeitraum von 5 Jahren befristet. Eine Kündigung seitens des Mieters ist frühestens nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

##### **Kosten:**

Die angegebene monatliche Miete versteht sich inklusive Betriebskosten und gesetzlicher Umsatzsteuer. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom, Heizung und Warmwasseraufbereitung werden direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen verrechnet.

##### **Nebenkosten:**

Kaution: EUR 1.996,00

Abwicklungshonorar f. Hausverwaltung: EUR 234,00

##### **Verfügbarkeit:**

Das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

##### **Besichtigung:**

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem derzeitigen Mieter selbstverständlich möglich.



**Energieausweis:**

Heizwärmebedarf (HWB) 41 kWh/m<sup>2</sup>a (B)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) 1,01 (C)

**Hinweis auf Naheverhältnis:**

Wir weisen darauf hin, dass zum Vermieter ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (wiederholte Beauftragungen).

**Objektnummer: 7956**

Halten Sie bitte bei telefonischen Auskünften diese Objektnummer bereit.

Um unsere Angebote noch besser Ihren Vorstellungen anpassen zu können bitte wir Sie im Zuge Ihrer Anfrage auch um die Bekanntgabe Ihrer Suchkriterien. Dies ermöglicht es uns schnell das für Sie passende Objekt zu finden.

Wir ersuchen aus organisatorischen Gründen (Datenbankpflege) und aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer. Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns ein großes Anliegen. Wir verwenden Ihre Daten für die Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (z.B. für die Zusendung von Immobilienangeboten). Die Rechtsgrundlage dafür bildet – sofern nicht eine gesetzliche Grundlage vorliegt – ein abgeschlossener Vertrag bzw. eine Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag). Die Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt ohne ausdrückliche separate Einwilligung nur insoweit, wie es für Vertragsabwicklungen erforderlich ist. Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Lesen Sie mehr in unserer Datenschutzerklärung auf unserer Homepage.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.