

**Toplage Döbling | exklusive Ausstattung | Wellness
inkludiert | Außenfläche ca. 90m² | hauseigene Tiefgarage
|**



Objektnummer: 15124

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 41,39 m ² |
| Nutzfläche: | 132,50 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Garten: | 86,83 m ² |
| Gesamtmiete | 1.275,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 937,41 € |
| Kaltmiete | 1.159,09 € |
| Betriebskosten: | 221,68 € |
| USt.: | 115,91 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

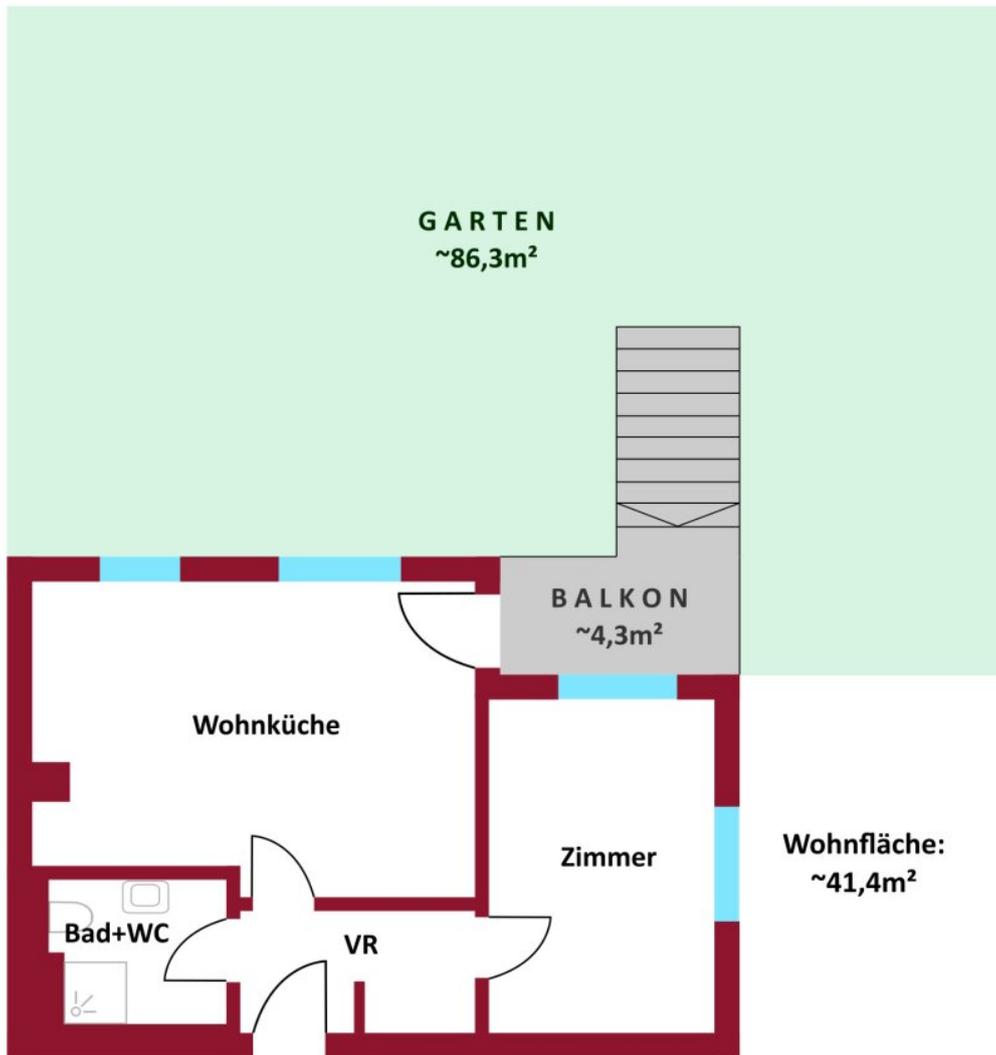


Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien







Objektbeschreibung

Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Nutzfläche von ca. 132,5 m² befindet sich in der begehrten und ruhigen Lage von Neustift am Walde. Hier verbinden sich hoher Wohnkomfort und idyllische Umgebung zu einem einzigartigen Wohnerlebnis. Das Mietobjekt bietet ganzjährig nutzbare Annehmlichkeiten wie einen **Indoor-Pool**, eine **Sauna** und eine **Dampfsauna**, die Ihnen das Gefühl von permanentem Urlaub und Erholung in den eigenen vier Wänden vermitteln.

Der edle **Akazien-Parkettboden** in der Wohnküche und im Schlafzimmer verleiht der Wohnung eine warme, behagliche Atmosphäre, während die stimmungsvolle **indirekte Beleuchtung** das elegante Ambiente unterstreicht. Großzügige Fensterfronten mit **elektrischen Jalousien** durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen ein offenes, freundliches Wohngefühl. Die **Fußbodenheizung** sowie zusätzliche **Flachheizkörper** (inklusive Handtuchheizkörper im Bad) sorgen für ein behagliches Wohnklima und höchsten Komfort.

Von der Wohnküche gelangen Sie auf den ca. 4,3 m² großen **Balkon**, der einen wunderschönen Ausblick bietet und direkten Zugang zum ca. 86,83 m² großen **Privatgarten** gewährt – ein idealer Rückzugsort im Freien.

Für zusätzlichen Komfort gibt es die Möglichkeit, in der **hauseigenen Tiefgarage** einen Stellplatz mit anzumieten.

Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- **Wohnküche und Schlafzimmer** mit indirekter Beleuchtung für ein stimmungsvolles Wohnambiente
- **Große Fenster**, die die Räume mit natürlichem Licht durchfluten und für ein offenes, freundliches Wohngefühl sorgen
- **Ausblick vom Schlafzimmer** direkt auf den Hackenberg – genießen Sie die Ruhe und den Blick ins Grüne
- **Privater Wellnessbereich** mit ganzjährig nutzbarem **Indoor-Pool**, **Sauna** und **Dampfsauna**
- **Akazien-Parkettboden** in Wohnküche und Schlafzimmer für eine warme, einladende

Atmosphäre

- Hochwertige **Bosch-Küchengeräte** in der voll ausgestatteten Küche
- **Glasdusche** und edler **Natursteinboden** im Badezimmer und Vorraum
- Zugang vom **ca. 4,3 m² großen Balkon** zum **86,83 m² großen Privatgarten**
- **Fußbodenheizung** in allen Räumen sowie zusätzliche **Flachheizkörper** (Handtuchheizkörper im Badezimmer)
- **Große Fenster** mit **elektrischen Jalousien** für viel Tageslicht und Komfort
- **Video-Gegensprechanlage** für zusätzliche Sicherheit
- **Waschküche mit separatem Trockner** sowie ein **Fahrradabstellraum** in der Anlage verfügbar
- Optionaler **Stellplatz in der Tiefgarage**
- **Einlagerungsraum im Keller** verfügbar

Monatliche Kostenübersicht Wohnung:

Monatliche Pauschal-Bruttomiete der Wohnung: **1.275,00 Euro**, inklusive Betriebskosten, Umsatzsteuer und Verwaltung

Monatliche Pauschal-Bruttomiete des Stellplatzes: **100,-- Euro**, inklusive Betriebskosten, Umsatzsteuer und Verwaltung (Provision: 3 Monatsmieten, zzgl. 20% USt. für Stellplatz sind vom Mieter zu bezahlen).

Monatliche Kosten für Warmwasser: 19,36 Euro zzgl. 10% USt. = 21,29 Euro

Monatliche Kosten für Heizung: 45,17 Euro zzgl. 20% USt. = 54,20 Euro

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Mietvertragserrichtung: 300,-- Euro, zzgl. 20% USt.

Laufzeit: Befristet 5 Jahre mit Option auf Verlängerung

Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 420 78 46 zur Verfügung.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit, hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

www.ringsmuth-immobilien.at

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.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap