

**Stylisch eingerichtetes, klimatisiertes Stadtappartement  
mit West-Balkon beim Rathaus!**



Balkon

**Objektnummer: 18965**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,03
<b>Gesamtmiete</b>	1.290,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.065,93 €
<b>Kaltmiete</b>	1.269,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,78 €
<b>USt.:</b>	20,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Bieber**

Bieber Immobilien Gmb  
Barmhartstalweg 13  
2344 Maria Enzersdorf

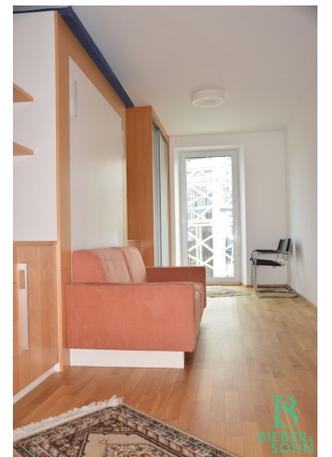
H +43 699 15 11 1959  
F +43 720 88 13 76

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

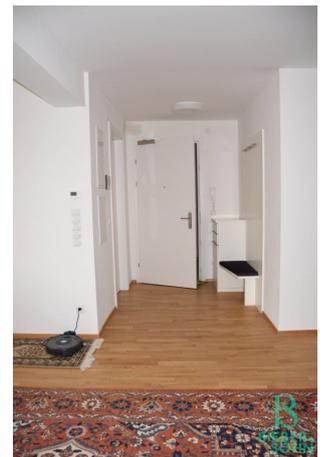


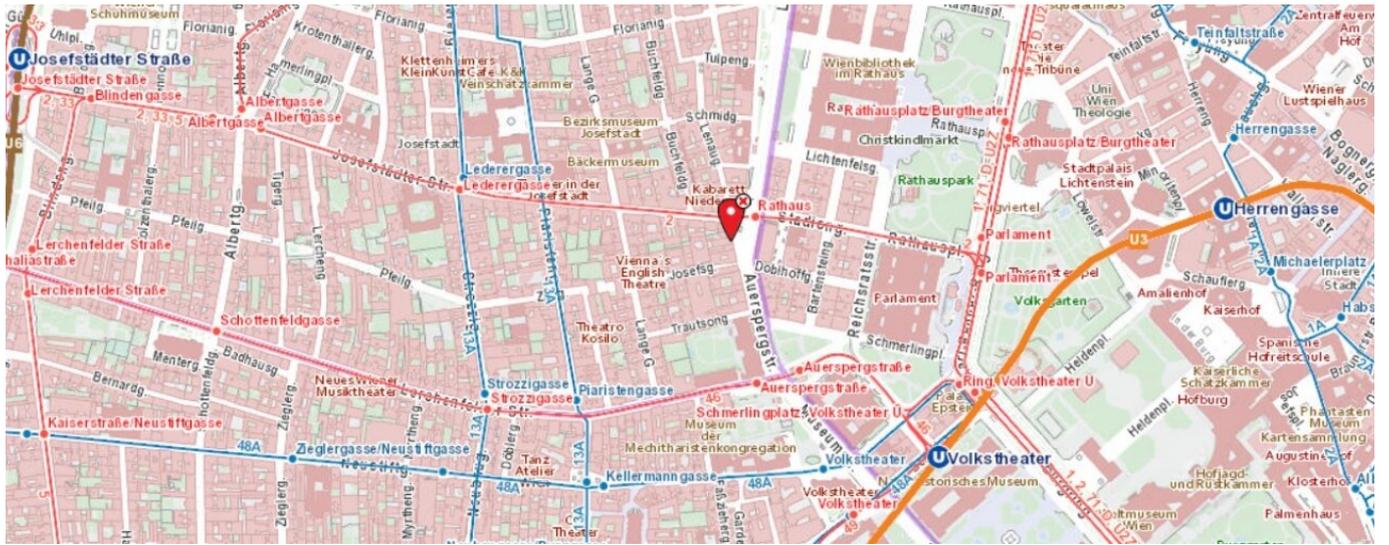
gstermin zur

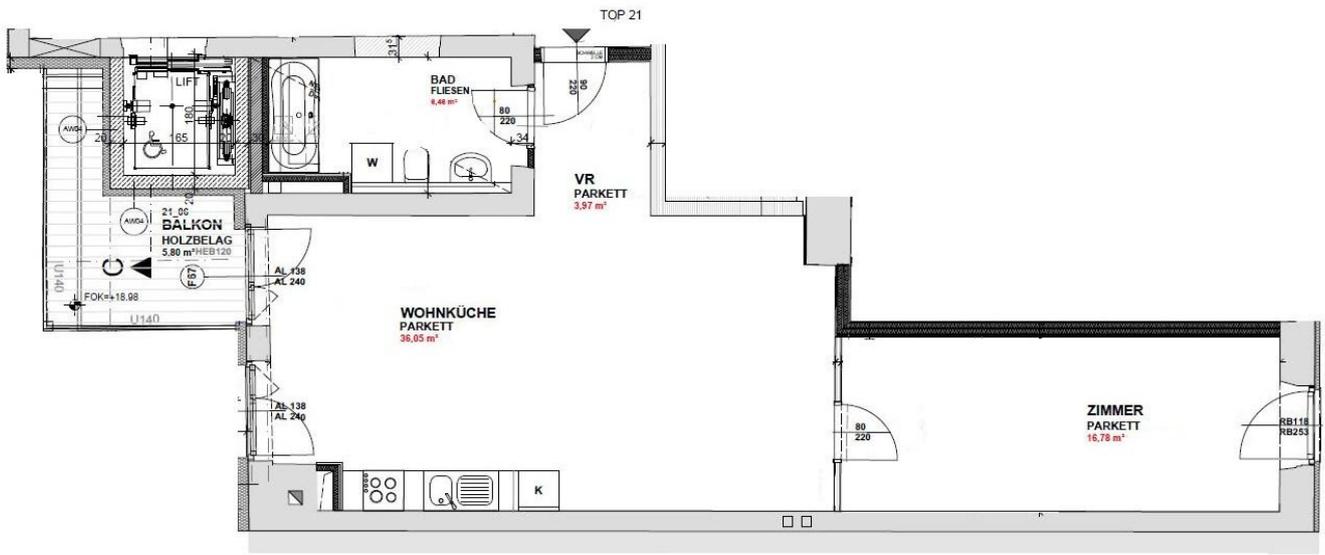












## Objektbeschreibung

Elegant das Appartement, hervorragend die Lage!

Nahe dem Rathaus, in einem 2020 modernst renoviertem Wohngebäude, befindet sich im 6. Liftstock dieses ca. 65m<sup>2</sup> große, exklusiv eingerichtete Appartement mit dem in den Innenhof gelegenen, sonnigen, ca. 6m<sup>2</sup> messenden West-Balkon.

Der offen gehaltene Vorraum führt in den 36m<sup>2</sup> großen, sonnigen Wohnraum mit integrierter, edler Kücheneinrichtung und Ausgang auf den Balkon. Das anschließende Zimmer, mit Einbaumöbel der Firma Ladenstein mit Bettkasten, findet als Schlafraum Verwendung. Das Bad, mit walk-in-Glasdusche, Waschtisch, Handtuchrockner, WC und Waschmaschine ist elegant verfließt – eine kleine Wellnessoase!

Die hochwertige Ausstattung mit schönen Parkettböden, Fußbodenheizung, Klimageräten, 3-fach-Isolierglasfenster mit elektrischen Aussenrollos, Videosprechanlage und die stylische Einrichtung verleihen diesem Stadtappartement den gewissen Charm!

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Hauszentralheizung, die monatlichen Kosten von 127,48 EUR werden von der Hausverwaltung vorgeschrieben und zur Miete hinzugerechnet.

Ein Kellerabteil steht dem Mieter zur alleinigen Benützung zur Verfügung.

Die perfekte Infrastruktur und öffentliche Anbindung mit U2 Station Rathaus und Strassenbahnlinie 2 vor der Haustüre sind weitere Annehmlichkeiten, die dieses Appartement zu bieten hat!

Einziehen und wohlfühlen!

Miete (netto): 1.065,93 EUR

Betriebskosten (netto): 189,78 EUR

Liftkosten (netto): 13,92 EUR

Kalt-/WW-kosten (netto): 53,78 EUR

Heizkosten (netto): 56,93 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 37,14 EUR

Gesamtmiete: 1.417,48 EUR

Kaution: 5.000,00 EUR

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.