

**Wohnung in Villa | INDOOR-POOL, SAUNA und
DAMPFBAD | Balkon und eigener Garten mit ca. 90m² |
hauseigene Tiefgarage | exklusive Ausstattung**



Objektnummer: 15146

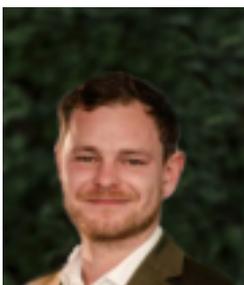
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

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



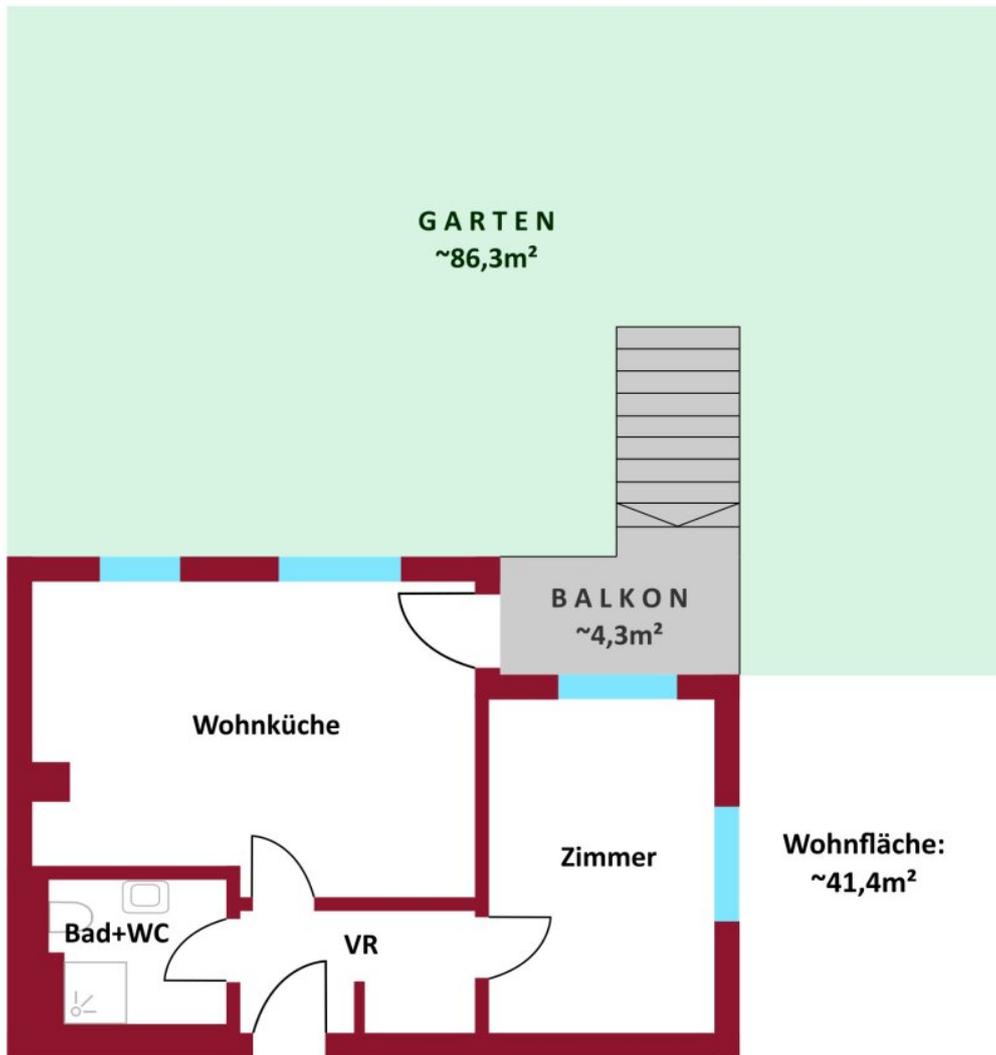
Benjamin Bornschein

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien









Objektbeschreibung

Die 2 Zimmer Wohnung, mit einer einer Außenfläche von ca 90m², befindet sich im 1. Liftstock einer Villa. Sie besticht durch ihre Ruhelage in Neustift am Walde und verkehrsberuhigten grünen Umgebung. Zum Mietobjekt gehört auch ein ganzjährig benutzbarer **Indoor-Pool**, **Sauna** und **Dampfbad**. Der in der Wohnküche und im Schlafzimmer verlegte Akazien - Parkettboden überzeugt, genau wie die verbauten Bosch- Küchengeräte, mit sehr **hoher Qualität**. Das Badezimmer ist mit einer Glasdusche und wie der Vorraum, mit Natursteinboden ausgestattet.

Von der Wohnküche gelangen Sie auf den ca. 4,3m² großen Balkon und genießen von dort den wunderschönen Ausblick, sowie direkten Zugang auf den ca. 86,83m² großen Privatgarten.

Alle Räume der Wohnung sind mit Fußbodenheizung und zusätzlichen Flachheizkörpern (Handtuchheizkörper im Badezimmer) ausgestattet.

Ein Stellplatz kann in der hauseigenen Tiefgarage dazu gemietet werden.

Kurzinfo zur Ausstattung:

- Wohnküche voll ausgestattet mit Küche und Bosch Geräten
- Fußbodenheizung & Radiatoren
- Video Gegensprechanlage
- Naturstein (Marmor im Bad und Glasdusche)
- Naturstein im Vorzimmer
- Akazien Parkett in Schlafzimmer und Wohnküche
- Große Fenster mit elektrischen Jalousien
- Eigener Parkplatz in der Tiefgarage

- Fahrradabstellraum
- Waschküche
- Einlagerungsraum im Keller

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
- Kautions: 4 Bruttomonatsmieten
- Mietvertragserrichtung: 300,-- Euro, zzgl. 20% USt.
- Laufzeit: befristet 5 Jahre mit Option auf Verlängerung

Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 181 08 567](tel:069918108567) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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