

## NEUBAMIETE MIT GARTENTERRASSE



**Objektnummer: 29352**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	2.099,28 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.644,44 €
<b>Kaltmiete</b>	1.908,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	264,00 €
<b>USt.:</b>	190,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



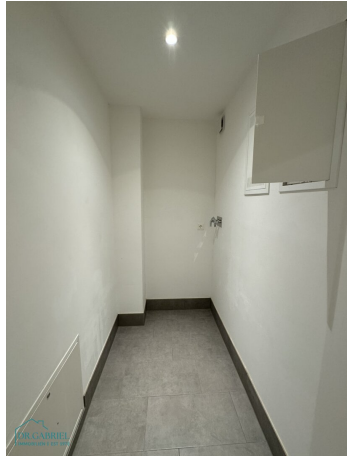
### Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.

















# Objektbeschreibung

## NEUBAUMIETE MIT GARTENTERRASSE

### INFRASTRUKTUR

Die **ausgezeichnete Umgebung** der Wohnungsanlage bietet in unmittelbarer Nähe:

- Einkaufsmöglichkeiten
- BOKU Wien
- internationale Schulen und Kindergärten
- gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn: 41, Bus: 40A)

### RAUMAUFTeilUNG

- Eingangsbereich
- Wohn- Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- voll ausgestattete offene Küche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

- separate Toilette

## AUSSTATTUNG

- Vollholzparkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in den Sanitärbereichen
- Miele Geräte in der Küche
- elektrische Außenjalousie
- Videogegensprechanlage
- Fußbodenheizung

Die Anlage verfügt über Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und eine Waschküche.

**Garagenstellplätze** können für **€ 120,00/Monat** angemietet werden - **Kaution: € 300,00 - Abwicklungshonorar an die Hausverwaltung: € 120,00 brutto**

**Abwicklungshonorar an die Hausverwaltung: € 155,00 brutto**

\* Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

\*\*\*\*\*

LAYOUT

- entrance area
- living-dining room with a fully equipped open kitchen and access to the terrace
- 2 bedrooms
- bathroom with tub and a
- storage room with washing machine connection
- separate toilet

The **high-quality equipment** convinces especially by

- by hardwood parquet floors in the living and sleeping areas tiles in the sanitary areas
- tiles in the sanitary areas
- Miele appliances in the kitchen
- electric outside blinds
- video intercom
- floor heating
- **Parking spaces** in the underground garage can be rented for **€ 120,00/month**,  
Deposit: **€ 300,00**, Contract preparation fee to the property management company: **€ 120,00**

- The apartment has a cellar compartment in the basement, a bicycle- and stroller storage room and a laundry room for shared use are available in the condominium.

**Contract preparation fee to the property management company: € 155,00**

The excellent infrastructure of the residential complex offers in the immediate vicinity:

- numerous grocery stores
- the Pötzleinsdorfer Schlosspark
- the BOKU Vienna
- international schools and kindergarten
- excellent access to public transport (tram 41, bus 40A)

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap