

Erstbezug nach Sanierung: Helle DG-Wohnung mit Klimaanlage, TG-Plätze verfügbar



Wohnküche 28,9 m² mit großer Fensterfront

Objektnummer: 5232

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waidhausenstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1991
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,04 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,12 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,40 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.248,00 €
Kaltmiete (netto)	959,76 €
Kaltmiete	1.134,54 €
Betriebskosten:	174,78 €
USt.:	113,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gertraud Fuchs

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3

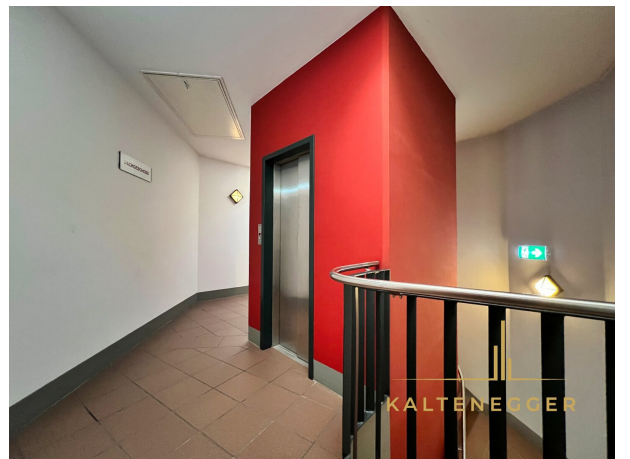








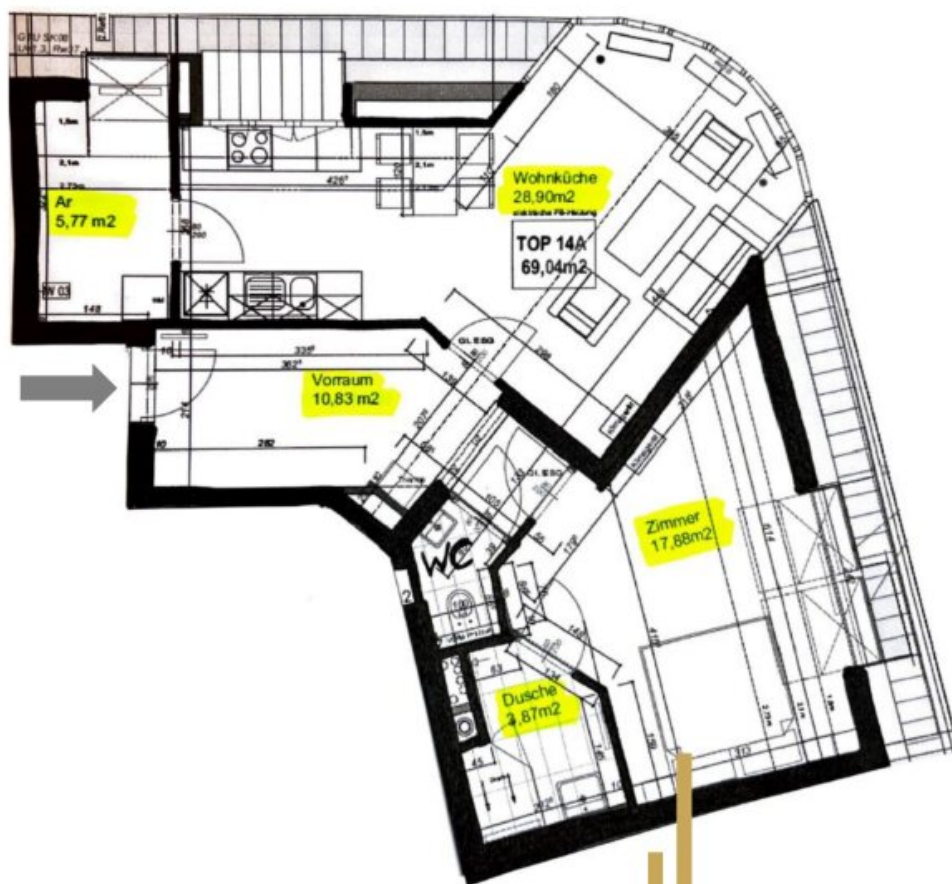








DG-Wohnung 69,04 m²



KALTENEGER

Objektbeschreibung

Mit dieser großzügigen, hellen 2-Zimmer-Wohnung können Sie sich Ihren Traum einer DG-Wohnung erfüllen.

Es ist die Eck-Wohnung im letzten Stock (entspricht dem 4. Stock) mit breiten, bodentiefen Fenstern in der Wohnküche. Von dort haben Sie einen tollen Blick auf die Umgebung und das Otto-Wagner-Areal mit der wunderschönen Otto-Wagner Jugendstil Kirche.

Da sich gegenüber vom Haus eine Gärtnerei mit einem niedrigen Gebäude befindet, ist besonders viel Helligkeit und Ausblick garantiert.

Die Wohnung wurde gerade saniert, eine neue hochwertige Küche, Bad und WC wurden eingebaut.

In der hauseigenen Tiefgarage können Tiefgaragenplätze angemietet werden.

Die Straßenbahn 49 und der Bus 47A halten vor dem Haus. Die U-Bahnen U3, U6 und U4 sind zu Fuß oder mit der Straßenbahn 49 erreichbar.

Der 14. Bezirk hat einen Grünflächen-Anteil von 62 %, das ist der 2. höchste Anteil an Grünflächen aller Bezirke in Wien (nur Hietzing hat etwas mehr).

Zur Wohnung mit 69,04 m² gehören (Plan liegt bei):

- 1 Wohnküche 28,9 m² (Wohnbereich nordöstlich)
- 1 Schlafzimmer 17,88 m² mit Morgensonne (Osten)

- 1 Bad mit Dusche 3,87 m²
- Separates WC mit Handwaschbecken (Warmwasser) 1,79 m²
- Vorraum 10,83 m² mit viel Stauraum, mit Gasterme
- Abstellraum 5,77 m² nach der Küche, mit WM-Anschluss
plus Kellerabteil 5,12 m² - mit Lift erreichbar
plus Auto Tiefgaragen-Abstellplätze anmietbar (optional)

Küche:

die hochwertige DAN-Küche mit eleganter Arbeitsplatte und Rückwand in Holzoptik ist auf beiden Seiten jeweils 2,45 m breit - damit steht Ihnen viel Platz in der Küche zur Verfügung.

Folgende hochwertige Siemens Geräte sind eingebaut: Kühl-, Gefrierkombination, Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug (Umluft) und Geschirrspüler. Die Höhe der Arbeitsplatte ist knapp 90 cm. Plus Blanco-Spüle und Grohe Armaturen.

Die Küche ist im selben Raum wie das Wohnzimmer, aber seitlich angeordnet. Daher hat man die Küche integriert in den Wohnbereich, aber nicht immer im Blick.

Von der Küche aus sieht man durch die Küchen-Fensterfront ebenfalls Richtung Otto Wagner Areal.

Abstellraum: direkt nach der Küche ist ein großzügiger (Abstell-)raum mit Fenster und WM-Anschluss. Da dieser Raum 5,77 m² hat, könnte man ihn auch als Arbeitsraum verwenden (ca. 3,23 m lang x 1,78 m breit).

Bad:

Das neue Bad ist direkt vom Schlafzimmer begehbar. Zur Verfügung stehen: eine bodenebene Glasdusche, 1 Waschbecken und ein Handtuchheizkörper.

Die Fassade des Hauses wurde vor ein paar Jahren erneuert und mit Vollwärmeschutz versehen. Daher gibt es einen guten Heizwärmebedarfswert (HWB-Wert) von 48,4 kWh/m²/Jahr (Klasse B).

Raumhöhe der Wohnung ist 2,70 m, damit um 20 cm mehr als die Standard-Raumhöhe.

Das Eckhaus hat 16 Einheiten, die zum Teil als Wohnungen und zum Teil als Büro genutzt werden. Zusätzlich befindet sich im EG noch eine Postfiliale und ein SB-Waschsalon.

Im Haus wohnt ein Hausmeister-Ehepaar, das sich seit vielen Jahren toll um das Haus kümmert.

Im Eingangsbereich steht den Bewohnern ein großer Fahrradabstellraum und ein Kinderwagenabstellraum zur Verfügung.

Der Eingangsbereich des Hauses ist nicht barrierefrei, es gibt ein paar Stufen zum Eingang.

Hochwertige Ausstattung der Wohnung:

- Klimaanlage mit Innen-Splitgeräten in beiden Räumen
- Küche, Bad und WC ganz neu
- Neuer Parkettboden in der ganzen Wohnung
- Neue Elektroleitungen, Elektrokasten neu

- Wohnung wurde neu ausgemalt und gereinigt
- Fenster mit 2-fach Scheiben, laufend gewartet
- Wohnungstüre: Sicherheitstüre, Widerstandsklasse 3
- Außenjalousien (elektrisch)
- Brandmelder
- Vollwärmeschutz-Fassade
- HWB-Wert 48,4 kWh/m²/Jahr (Klasse B)

ANMIETUNG:

- Mietdauer 10 Jahre, Verlängerung möglich
- Anmietung ab sofort möglich, baldiger Mietbeginn erwünscht
- Anmietung direkt von den Eigentümern (Hauptmiete)
- Kautionszahlung zu Mietbeginn 4 Monatsmieten
- Mieter ohne Haustiere werden bevorzugt
- Gehaltsnachweis der Mieter (das 2,5 - fache der Miete als monatl. Nettoeinkommen) erforderlich

MIETE:

959,76 € Nettomietentgelt Wohnung inkl. Kellerabteil

174,78 € Anteilige Hausbetriebskosten der Wohnung *

113,46 € MWSt 10 %

1.248 € Miete für Wohnung inkl. Kellerabteil

* Die Anteiligen Hausbetriebskosten der Wohnung sind noch die Werte für 2024. Für Mietbeginn 2025 gelten dann die Anteiligen Hausbetriebskosten für 2025 wie von der Hausverwaltung festgesetzt - diese sind noch nicht bekannt, aber voraussichtlich bald.

In der Miete nicht enthalten sind wie üblich die verbrauchsabhängigen Kosten wie Heizung, Warmwasser und Strom. Diese meldet der Mieter selber auf seinen Namen und Kosten an.

Verpflichtend ist der Abschluss einer Haushaltsversicherung für die Wohnung während der Mietdauer.

Auto-Tiefgaragen-Abstellplatz:

in der hauseigenen Tiefgarage gibt es die Möglichkeit, Auto-Abstellplätze anzumieten.
Monatliche Miete pro Stellplatz 100 € + 20 % MWSt = 120 €

Hervorragende Verkehrsanbindung:

Straßenbahn 49: von Hütteldorf zum Volkstheater: vor dem Haus

- in 5 Minuten bei der S-Bahn Breitensee
- in 7 Minuten bei der U3 Station Hütteldorfer Straße
- in 16 Minuten bei der U6 Station Urban Loritz Platz

- in 25 Minuten bei der Endstelle Ring, Volkstheater

Bus 47A: von Unter St. Veit zur Klinik Penzing: vor dem Haus

- in 4 Minuten bei der Endstelle Unter St. Veit
- in 6 Minuten bei der Endstelle Klinik Penzing

U-Bahn Anbindung:

- U4 Station Ober St. Veit 930 m zu Fuß entfernt:
- U3 Station Hütteldorfer Straße in 7 Minuten mit der Straßenbahn 49
- U 6 Station Urban Loritz Platz in 16 Minuten mit der Straßenbahn 49

Nahversorgung in der Nähe:

- 3 Supermärkte: Lidl, Penny, Billa
- 3 mal Bipa
- 2 Bäckereien: Felbl und Schwarz
- 3 Trafiken
- Post + Bank 99 im Haus (mit Bedienung + SB)

- 2 Tankstellen: ÖMV, Avanti
- Cafés, Eisgeschäfte
- Restaurants, Medl Bräu etc.
- OBI Markt Hadikgasse
- Öamtc Stützpunkt Wien West und Arbö Stützpunkt (beide Hadikgasse)

Gesundheit:

- Apotheken
- Ärzte, Ärztezentrum Hütteldorfer Straße
- Hanusch Krankenhaus
- St. Josef Spital

Freizeit:

- 3 Parks: Guldengasse, Waidhausenpark, Baumgartner-Casino-Park
- 2 Bäder: Penzinger Bad, Hallenbad Hütteldorf
- Fitnessstudios

Kinderbetreuung, Schulen:

- 2 Kindergärten
- 3 VS / ASO
- 2 MS

Lagereport: bei einer Anfrage für die Wohnung erhalten Sie einen Lagereport mit der detaillierten Infrastruktur im Umfeld der Wohnung.

Bei Interesse an der Wohnung bitte um eine SCHRIFTLICHE ANFRAGE ÜBER DAS IMMOBILIENPORTAL unter Angabe von Vorname, Nachname, e-mail und Handynummer.

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