

**Oberlaa: Wunderschöne 3-Zimmer Wohnung mit 16,5 m²
Balkon im Grünen beim Liesingbach**



So schaut es im Sommer aus ..

Objektnummer: 5261

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Kaistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.648,00 €
Kaltmiete (netto)	1.301,69 €
Kaltmiete	1.498,18 €
Betriebskosten:	196,49 €
USt.:	149,82 €
Infos zu Preis:	

Plus 80 € für Miete Parkplatz

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





KALTENEGER

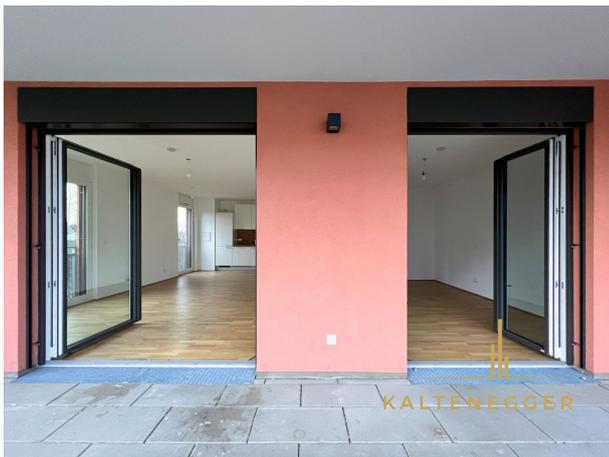


KALTENEGER



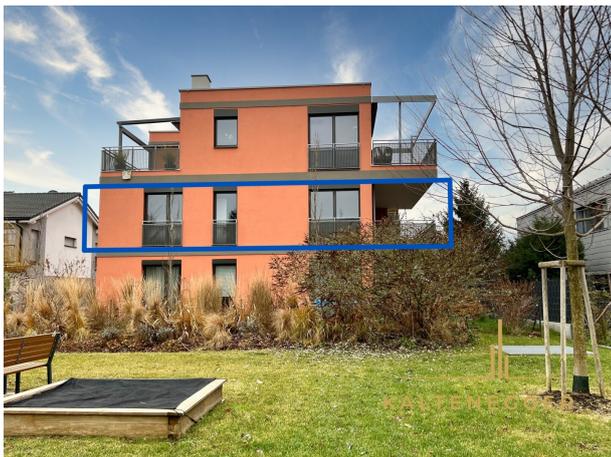
KALTENEGER







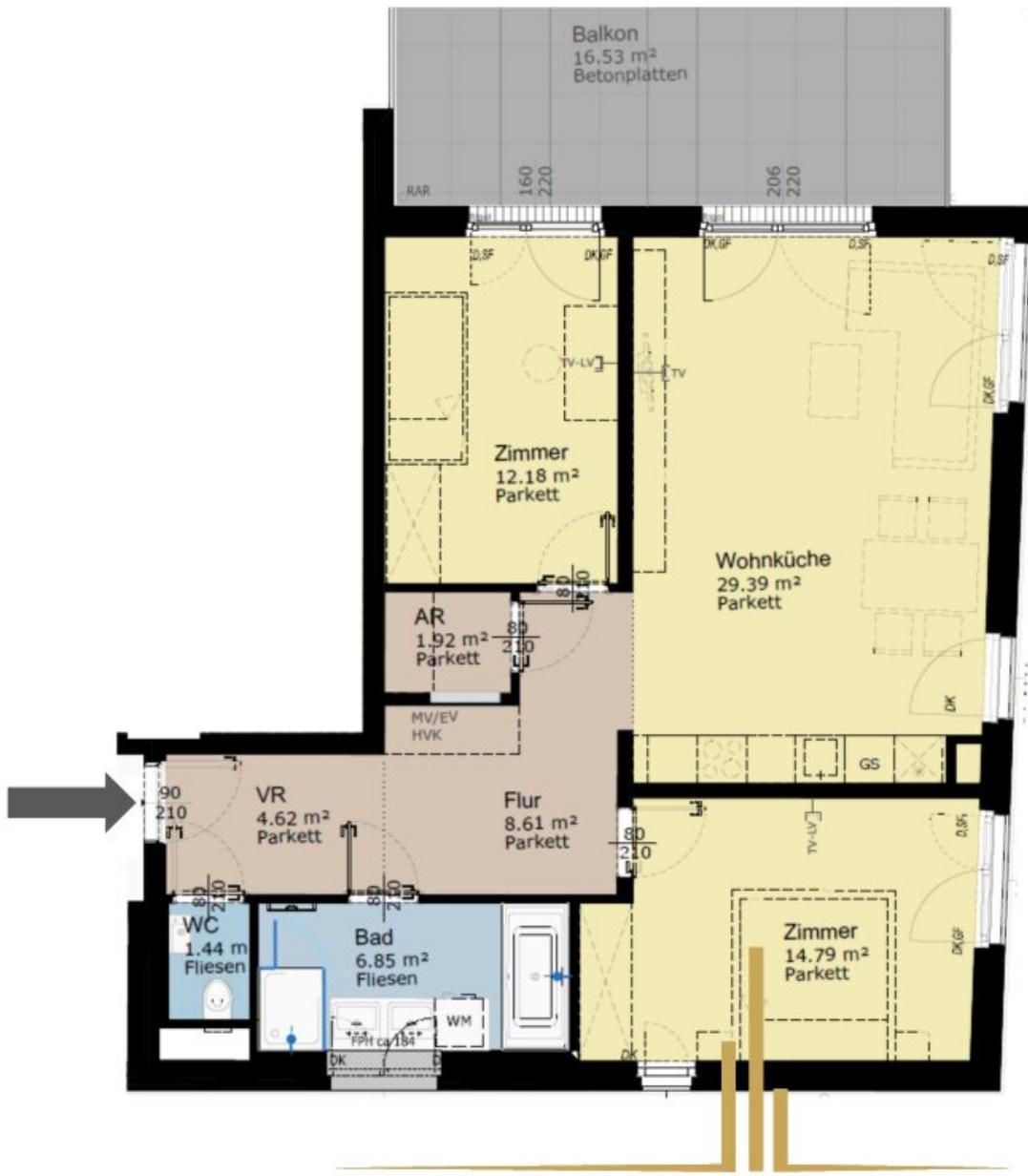












KALTENEGER

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine wunderschöne 3-Zimmer Wohnung in einer hochwertigen Wohnhausanlage - im Grünen direkt beim Liesingbach in Oberlaa.

Der Großteil der Wohnung ist nach innen zu einer großen Rasenfläche gerichtet und hat viel Helligkeit.

Die Wohnung mit 79,80 m² Wohnnutzfläche liegt im 1. Stock, darüber ist bereits das Dachgeschoß. Highlight ist der große Balkon mit 16,53 m².

Mietdauer: 5 Jahre, eine Verlängerung danach ist möglich. D.h. langfristige Anmietung möglich.

Zur Wohnung gehören:

- Wohnung mit Wohnküche, 2 weiteren Zimmern, Bad, WC, Abstellraum und Flur
- 16,53 m² Balkon mit Nachmittags-/Abendsonne
- Großes Kellerabteil mit ca. 8,5 m² im UG (Lift), Raumhöhe 2,83 m
- Tiefgaragen-Autoabstellplatz, knapp 80 € Miete zusätzlich
- Nutzung des großen Gemeinschaftsgarten mit Rasen, Bäumen und Sitzgelegenheit

Raumaufteilung der Wohnung (Plan liegt bei):

- Wohnküche 28,39 m² mit kompletter Küche

- 2 weitere Zimmer mit 14,79 m² bzw. 12,18 m²
- 1 großes Bad 6,85 m² (Wanne, Dusche, WM-Anschluss)
- WC separat mit Handwaschbecken 1,44 m²
- Vorraum

plus Balkon 16,53 m²

plus großes Kellerabteil ca. 8,5 m² im UG (mit Lift erreichbar)

plus Tiefgaragen-Abstellplatz (79,91 € Miete inkl. MWSt zusätzlich)

Hochwertige Ausstattung:

- 3-fach verglaste Fenster
- Alles bodentiefe Fenster, alle zu öffnen
- Elektrische Außenjalousien, Schalter an der Wand
- Echtholzparkettböden
- Offener Grundriss der Wohnung
- Zugang zum Balkon von der Wohnküche und 1 der 2 weiteren Zimmer
- Alle Räume zentral begehbar

- Balkon mit Wasseranschluss
- Zentrale SAT Anlage im Haus
- Anlage und Wohnung sind barrierefrei
- Heizung/Warmwasser: Gas-Zentralheizung (keine Therme)
- A1 Anschluss in der Wohnung - Aktivierung durch Mieter

Küche:

die DAN-Küche mit weißen Fronten in Lackoptik verfügt über folgende Siemens-Geräte: Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug (Umluft), Kühl-/Gefrierkombination, Spüle und Geschirrspüler. Die Küchenzeile hat eine Breite von 3,67 m.

Großes Bad:

Im Bad mit 6,85 m² stehen sowohl eine Badewanne, als auch eine große Dusche zur Verfügung. Die Dusche ist ca. 1,8 m breit und 0,82 m tief. 2 Waschbecken lassen morgendliche Hektik im Bad vergessen. Im Bad ist der WM-Anschluss (unterhalb der Waschbecken). Es gibt auch 2 kleinere Fenster zum Lüften des Bades.

Infos zur Wohnhausanlage:

- "Oberlaaer Garten" von SÜBA
- 2 Stadtvillen mit insgesamt 35 Wohnungen
- 2 abgesperrte Eingänge: Oberlaaer Straße und Untere Kaistraße

- Im Herbst 2019 fertiggestellt
- Am Stadtrand im Grünen neben dem Liesingbach
- Hochwertig und optisch sehr ansprechend
- Großer Gemeinschaftsgarten in der Mitte
- Energiesparende Niedrigenergiebauweise
- HWB Wert 32,10 kWh/m²/Jahr (Klasse B)
- Besonders gute Wärmedämmung
- Gründächer
- Photovoltaik am Dach
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im UG (Lift) für jedes Haus

[Link auf SÜBA Homepage, Infos und Bilder zur Wohnhausanlage \(von Fertigstellung 2019\)](#)

Vermietung:

- Mietdauer: 5 Jahre, danach Verlängerung mit neuem Mietvertrag möglich
- Mietbeginn: sofort möglich, baldiger Mietbeginn erwünscht

- Monatliche Miete 1.648 €, plus 79,91 € Miete Parkplatz Tiefgarage (66,59 € + 13,32 € MWSt = 79,91 €)
- Nettomietentgelt ist wertgesichert nach VPI (Verbraucherpreisindex der Statistik Austria)
- Nicht in der Miete enthalten sind: Strom und Heizung/Warmwasser/Kaltwasser (Vorschreibung durch ISTA, da Gas-Zentralheizung)
- Kautions: 4 Monatsmieten
- Gehaltsbestätigungen der letzten 3 Monate (das 2,5-fache der Miete als monatl. Nettogehalt) für Anmietung erforderlich

Lagereport - Infrastruktur:

bei einer Anfrage für die Wohnung erhalten Sie neben dem Exposé auch einen detaillierten Lagereport mit der Infrastruktur in der Umgebung.

In der Nähe finden Sie traditionelle Heurige, Lokale, die Therme Wien (größte City-Therme Europas) und das weitläufige Erholungsgebiet Laaerberg. Ideal zum Spazieren und für Fahrradausflüge.

Verkehrsanbindung:

Am Stadtrand im Grünen und trotzdem schnell bei der U-Bahn:

- in gut 10 Minuten zu Fuß bei der U1 Station Oberlaa oder
- mit dem Bus 70A oder 17A: 3 Minuten zu Fuß zur Bus-Haltestelle (260 m) und 2 Stationen zur U1 Station Oberlaa

Der Bus 70A fährt in wenigen Minuten von Oberlaa über Unterlaa zum Bahnhof Kledering. Vom Bahnhof Kledering aus fahren:

- Schnellbahn S 60 zum Hauptbahnhof Wien oder nach Bruck an der Leitha
- Diverse Busse nach Schwechat oder Siebenhirten
- Regionalzüge

Der Bus 17A verbindet Inzersdorf mit den U1-Stationen Alaudagasse, Neulaa und als Endstation Oberlaa.

Bei Interesse an der Wohnung bitte um eine schriftliche Anfrage zur Wohnung über ein Immobilienportal: unter Angabe von Vorname, Nachname, e-mail Adresse und Handynummer.

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