

## 1140: Singel- Smartwohnung in Grünruhelage



**Objektnummer: 347**

**Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Gesamtmiete</b>	730,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	575,68 €
<b>Kaltmiete</b>	663,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,86 €
<b>USt.:</b>	66,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.  
Saarplatz 8  
1190 Wien

H +43 660 5956423

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





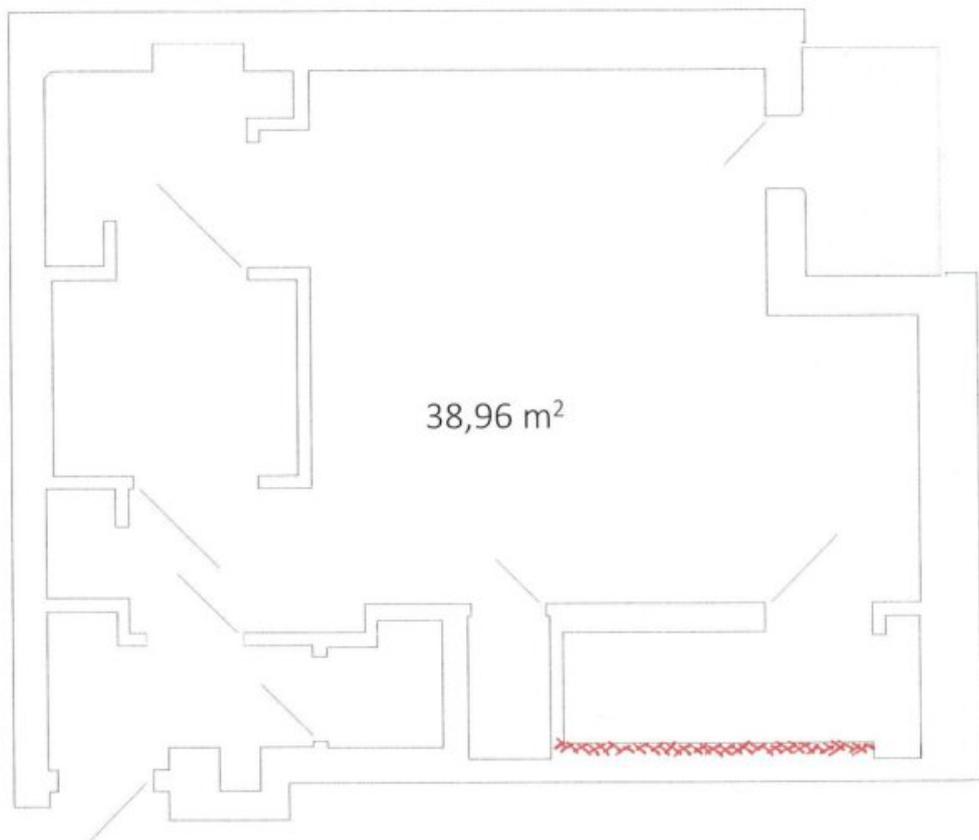








TOP 9



## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine **smarte Singlewohnung** nahe der Hütteldorfer Straße

### Das Haus

Gepflegter Neubau in **Niedrigenergiebauweise** in zentraler Wiener Lage. Die Station "Waidhausenstraße" der Straßenbahn 49 ist in zwei Minuten erreichbar. Fußläufig sind auch die Linien 52 und 47A in kurzer Zeit erreichbar. Sehr gute Infrastruktur in nächster Umgebung. Das Haus befindet sich in zweiter Reihe zur Hütteldorfer Straße und ist über eine Zufahrt zu erreichen.

### Die Wohnung

Diese **helle** Wohnung ist ca. **39 m<sup>2</sup>** groß und liegt in schöner **Grünruhelage im zweiten Stock** ohne Lift. Die Wohnung besteht aus:

- Vorraum
- großes Wohnzimmer
- offene Schlafnische
- Arbeitsplatz
- Badezimmer mit Badewanne u. Wandheizung
- Küche
- separates WC
- Waschmaschinenraum/Abstellraum innerhalb der Wohnung

Wie auf den Fotos ersichtlich, ist die Wohnung **smart möbliert**. Das Wohnzimmer besticht

durch die **indirekte Beleuchtung** und das große **südseitige Fenster mit Sitzbank**. Die Schlafnische ist für ein Einbaubett (Matrazengröße 160x200) vorbereitet, die **Arbeitsnische** hat praktische Einbauschränke. Viele praktische **Einbauschränke** sind in der ganzen Wohnung verteilt. Das Badezimmer hat ein südseitiges Fenster und eine wohlige **Badewanne**. Das WC ist separat. Innerhalb der Wohnung gibt es einen Abstellraum wo auch die Anschlüsse für die Waschmaschine sind. Die Wohnung ist mit einer **dezentralen Lüftung** mit **Wärmerückgewinnung** ausgestattet. Alle Räume sind gepflegt und freundlich.

#### **Weiters:**

- Videogegensprechanlage
- Türöffnung mittels Chip
- Heizung mit Gaszentralheizung
- Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fernsehanschluss, Parkettböden

#### **Die Miete:**

Die Miete ist vorerst auf **4 Jahre befristet**.

Die monatliche **Gesamtmiete beträgt EUR 730.-** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 575,68
- Betriebskosten EUR 87,86
- Umsatzsteuer EUR 66,46

Die Kautions beträgt EUR 3.000.-. Einmalige Bearbeitungsgebühr EUR 360.-

**Bei Interesse an der Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.**

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