

**Wunderschöne 4 Zimmer Wohnung mit ca. 20 m<sup>2</sup> große Außenfläche in der Hinterbrühl**



**Objektnummer: 5387/6869**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2371 Hinterbrühl
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.690,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.296,36 €
<b>Kaltmiete</b>	1.536,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,00 €
<b>USt.:</b>	153,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**









MAST IMMOBILIEN



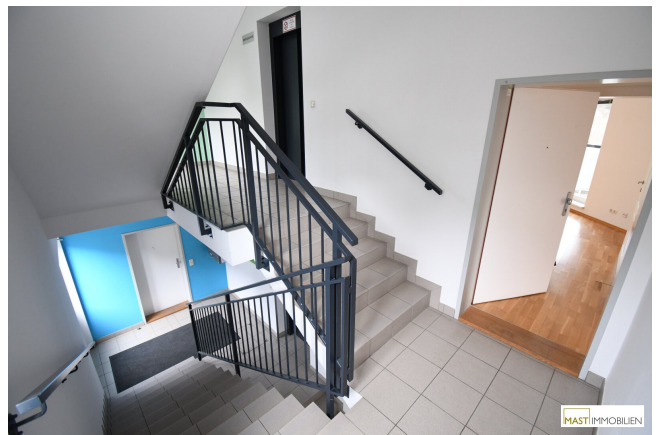
MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



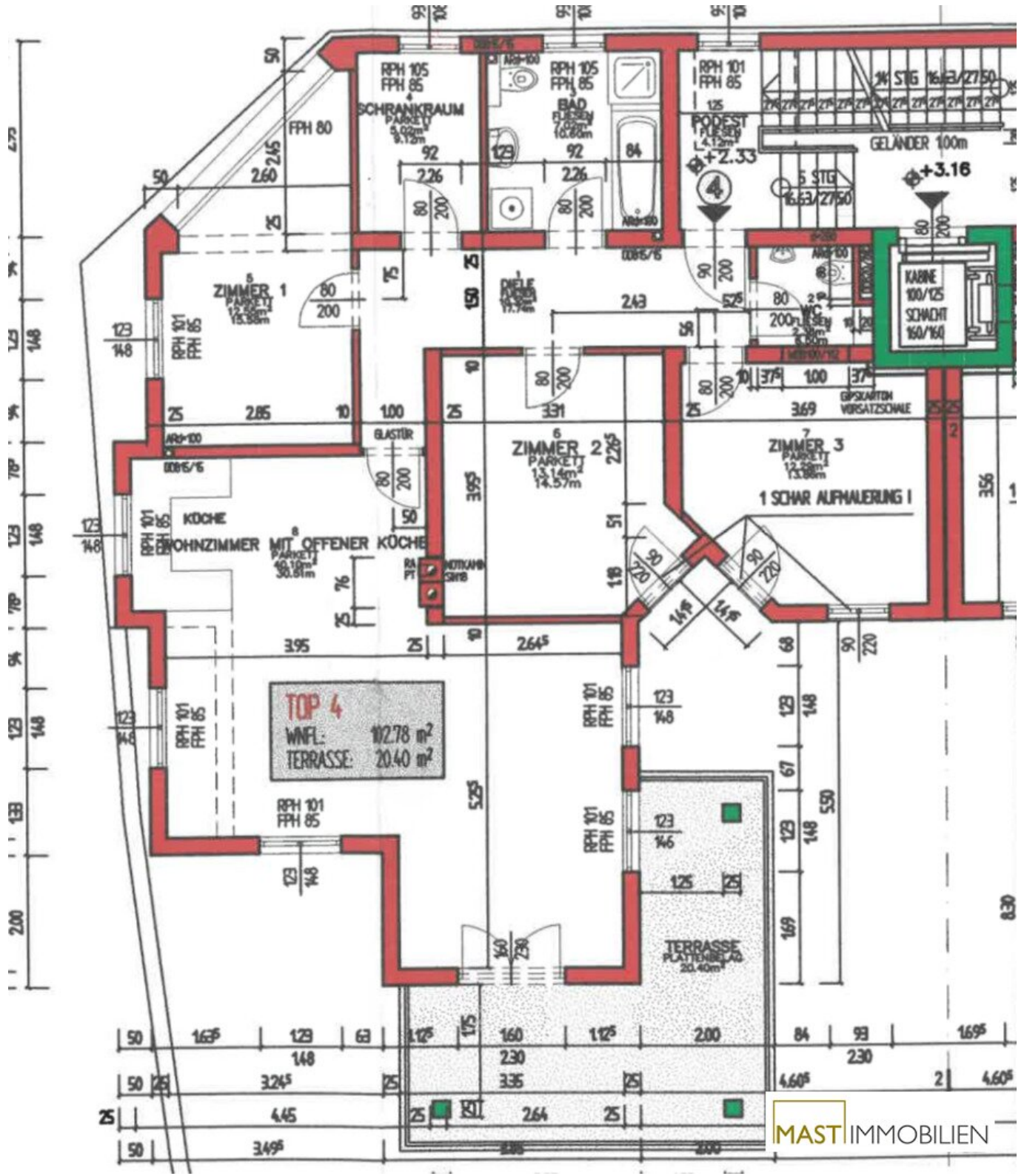












## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt eine optimal aufgeteilte 4 Zimmer Wohnung direkt in Hinterbrühl**

**Die Miete in der Höhe von 1.690,-- € berücksichtigt bereits die Heizung.**

Die gepflegte und vor ca. 18 Jahren errichtete Liegenschaft befindet sich in der Johannesstraße und ist technisch als auch optisch in einem sehr gepflegten Zustand.

### **Highlights der Liegenschaft/Wohnung:**

- Personenlift
- Echt Holz Parkett
- Fussbodenheizung
- Autoabstellplatz (optional erhältlich 50,--/monatlich)
- Massive Bauweise inkl. Vollwärmeschutz
- Kunststofffenster inkl innenliegenden Sonnenschutz

### **Raumaufteilung:** *(Plan im Inserat online ersichtlich)*

- 1 Vorzimmer / Eingangsbereich
- 1 Wohnküche inkl. Küche mit Geräten
- 1 Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- 1 Garderobe / Abstellraum
- 1 Badezimmer mit Wanne & Dusche + WC
- 1 sep. WC inkl. Handwaschbecken
- 1 Balkon (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- 1 Kellerabteil



- 1 KFZ Stellplatz (optional)

### **Nahversorger & Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Als nächster Nahversorger steht Ihnen eine Billa Filiale in ca. 200m Entfernung zur Verfügung.

- Die nächste Autobusstation befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter [0676 - 342 77 18](tel:0676-3427718) zwecks Fragen oder einer Besichtigung.

### **Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

### **Kosten:**

- Kautions: 3 BMM

- Maklerhonorar: KEINE

- Befristung: Vorerst 5 Jahre mit Option auf Verlängerung bei pünktlicher Mietzahlung

- Verfügbar: 01.03.22025 (nach Absprache)

Es wird auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber und Immobilienmakler hingewiesen.

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 <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap