

## **Moderne, voll-möblierte Familien- oder 2-er-WG-Wohnung**



**Objektnummer: 4639**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,30
<b>Gesamtmiete</b>	1.409,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	980,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.180,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Heizkosten:</b>	93,33 €
<b>USt.:</b>	136,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mele Bell**

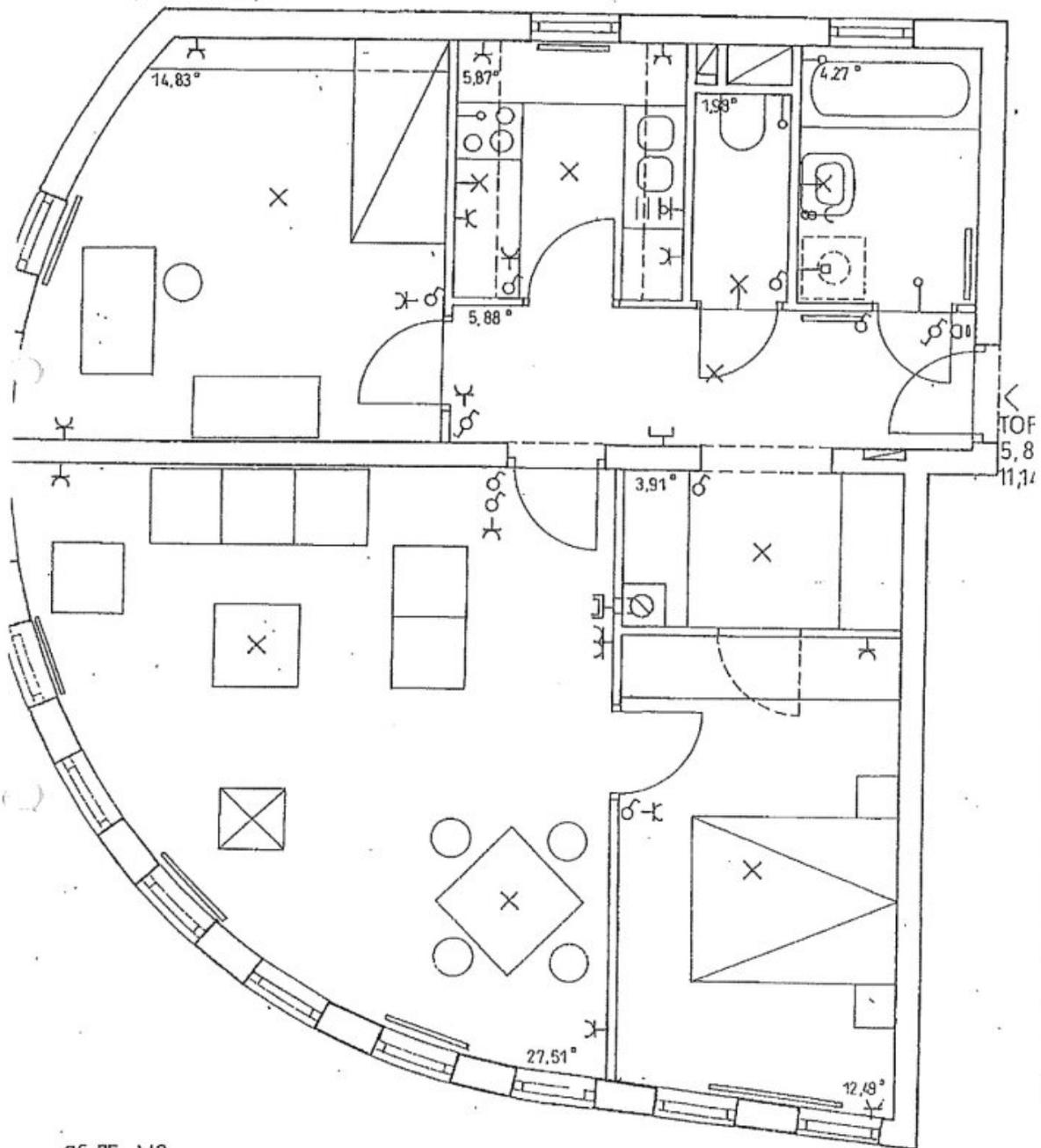






# KOKRON

IMMOBILIEN



76.75 M2

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

## Objektbeschreibung

**Die Wohnung wird nur an eine Familie mit maximal 2 Erwachsenen und 2 Kindern oder als WG an 2 Erwachsene vermietet.**

**Die Betriebskosten verstehen sich als Akontozahlung und werden jährlich gegengerechnet.**

**Heizung und Warmwasser werden über Fernwärme geliefert und ebenso als Akontozahlung direkt mit der Miete verrechnet.**

**Die Verträge für Strom, TV und Internet muss der Mieter mit den jeweiligen Anbietern selbst abschließen. Der Abschluss einer Haushaltsversicherung ist verpflichtend!**

Modern und fast vollständig eingerichtet ist diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung, die sich in der 1. Etage eines insgesamt 5-stöckigen Neubaus befindet. Sie besteht aus einem Erker-Wohnzimmer mit 27,50m<sup>2</sup>, einem Schlafzimmer mit knapp 15m<sup>2</sup> und einem nicht möblierten dritten Raum mit 12,5m<sup>2</sup>, der vom/von der zukünftigen Mieter/in, je nach Bedarf, als Arbeitszimmer, Kinderzimmer, 2. Schlafzimmer etc.... eingerichtet werden kann.

Auch für eine 2er-WG eignet sich diese Wohnung, da die beiden Zimmer getrennt begehbar sind.

Ebenfalls vorhanden: ein großer Abstellraum, eine hochwertige Einbauküche mit Fenster, Bad mit Fenster, ein getrenntes WC und ein trockener Keller. Das Haus verfügt außerdem über einen Lift, eine Waschküche, einen versperrten Fahrradraum und einen Partyraum.

**Optional ist ein Tiefgaragenplatz für €85,00/Monat anmietbar.**

Highlight der Wohnung ist sicher das fast 30m<sup>2</sup> **Erker-Wohnzimmer**. Eine große Wohnlandschaft, die zu einem Doppelbett ausziehbar ist, ein Essbereich für mindestens 6 Personen und eine moderne Wohnwand laden zu gemütlichen Abenden, alleine, zu zweit oder mit Freunden ein.

Im modernen **Bad** mit Fenster und sehr großer bodentiefer Dusche ist auch die Waschmaschine untergebracht, das WC mit Handwaschbecken ist extra.

Die **Einbauküche** aus dem Jahr 2019 hat ein Fenster und ist ebenfalls komplett eingerichtet, inkl. Gläser, Geschirr und Töpfen. Ausgestattet ist die Küche mit einem Eck-Doppelwaschbecken, Herd inkl. Ceranfeldern und Dunstabzug, einem Geschirrspüler,

Mikrowelle und Kühlschrank, im Abstellraum befindet sich zusätzlich ein Gefrierschrank. (und ein Bügelautomat für Hemden!)

Das an das Wohnzimmer angrenzende **Schlafzimmer** ist mit einem 180cm Doppelbett und einem Einbaukasten der viel Platz bietet eingerichtet.

Viel Platz für alles mögliche (@alle Mädels: z.B Schuhe!) findet man zusätzlich im fast 4m<sup>2</sup> großen **Abstellraum**.

### **Die Wohnanlage**

Die Wohnanlage mit insgesamt 5 Stiegen hat den Vorteil der Gemeinschaft, man ist nie alleine, nette und hilfsbereite Nachbarn finden sich immer um mit Ei oder Milch auszuhelfen, die Katze zu füttern oder die Blumen zu gießen. In der Stiege selbst können sie einen Fahrradraum und eine Waschküche mitbenützen. Im begrünten Innenhof der (von beiden Zugängen abgesperrten) Anlage gibt es einen Kinderspielplatz und einen Partyraum der bei Bedarf für größere Familienfeste oder Kindergeburtstage angemietet werden kann. Die in der Anlage wohnende Hausbesorgerin sorgt für Sauberkeit und ist Ihre Ansprechpartnerin für alle die Wohnanlage betreffenden Anliegen.

### **Die Highlights zusammengefasst**

- Heizung (Fernwärme) inkludiert
- großzügige, helle Räume
- moderne Möblierung
- über-komplette Ausstattung (Geschirr, Gläser, Bettwäsche, Handtücher, u.v.m.)
- modernes Bad mit bodentiefer großer Dusche und Waschmaschine
- moderne Einbauküche mit AEG-Geräten
- Aufzug
- Keller

- Waschküche
- abgesperrter Fahrradraum
- Kinderspielplatz in der Anlage
- optional: Garage (zzgl. €85,00)

### **Was sonst noch wichtig ist**

Die Eigentümerin verlangt einen Einkommensnachweis der letzten 3 Monate, sowie 2 Monatsmieten Kautions.

**Maklerprovision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap