

## **4-Zimmer-Wohnung mit Dachgartenterrasse, Fitnessraum und Videobesichtigung**



**Objektnummer: 6086**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 7,08 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	2.391,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.045,54 €
<b>Kaltmiete</b>	2.359,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	314,33 €
<b>USt.:</b>	31,43 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vertragserrichtung kostenlos

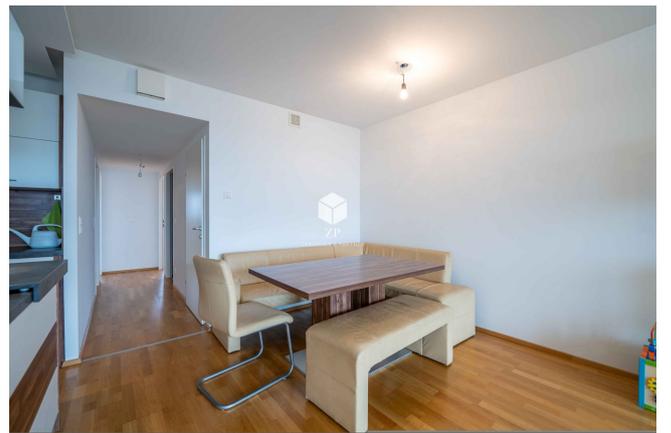
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

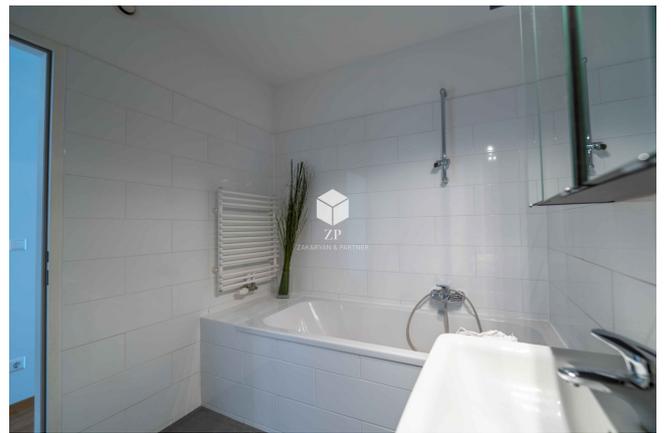
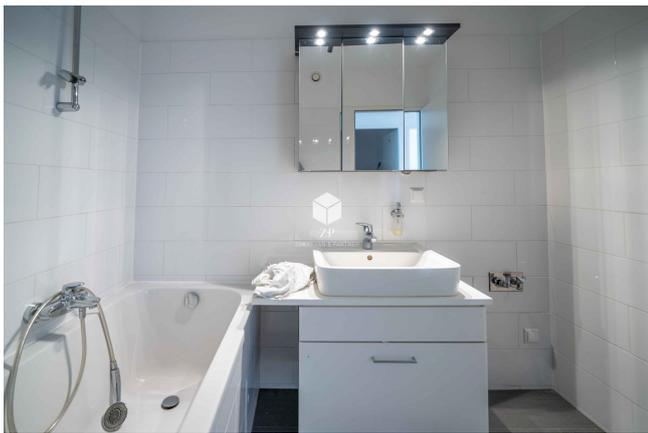
## Ihr Ansprechpartner

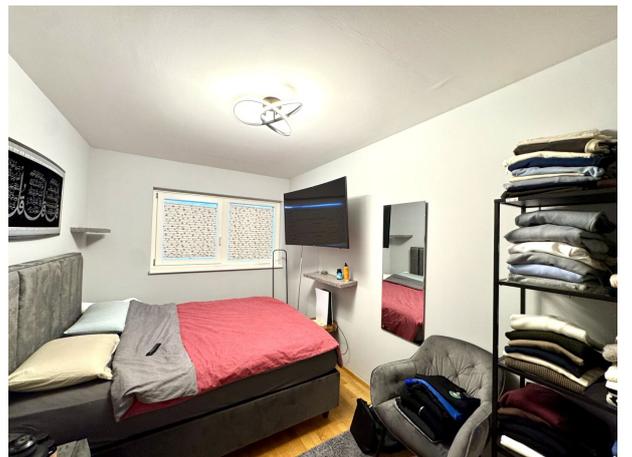




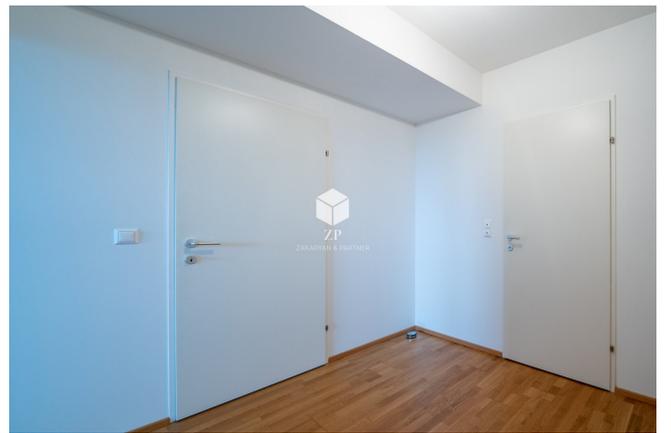


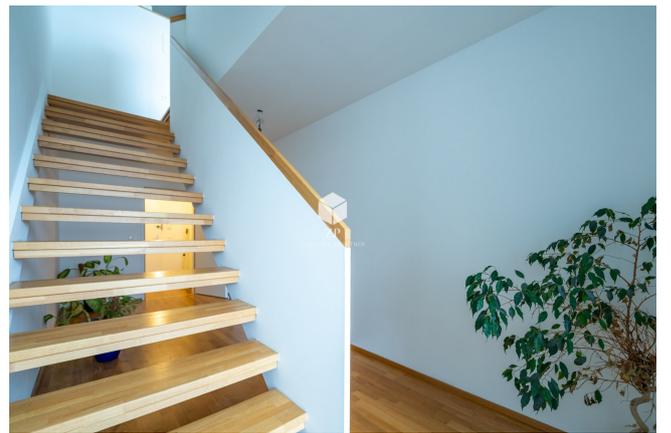


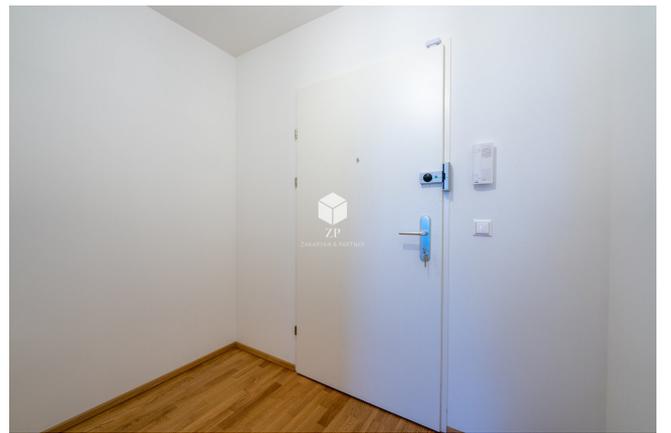
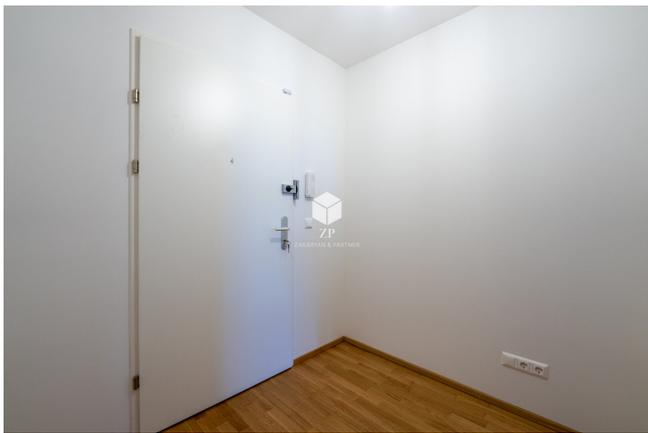










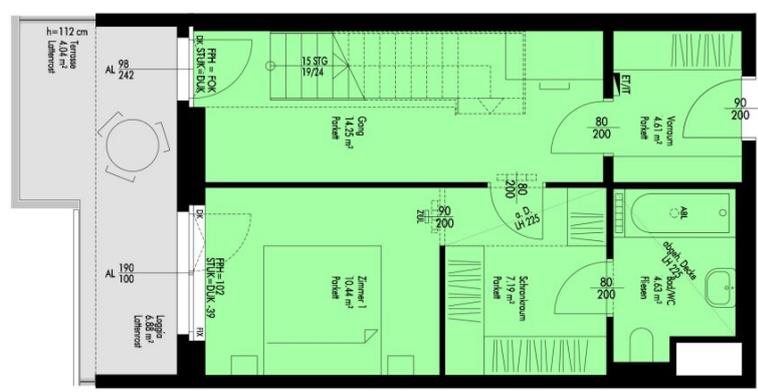












7.OG

**Zemerkungen:**  
 Änderungen mögliche Beröhrungen, haustech-  
 nischer und konstruktiver Massnahmen vorbehalten.  
 Statische und bauphysikalische Details sind nicht  
 Planinhalt.  
 Die Nutzungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben  
 und können sich aufgrund der Detail- und Ausführ-  
 ungsplanung ändern.  
 Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln  
 nicht geeignet. Einrichtung erfolgt i. A. Ausstellungs-  
 beschreibung. Hochregelsymbole und Sanitärin-  
 stalle (Chabermann, Vitrifische, WC, ... etc.) sind  
 nicht dimensioniert und definieren nur die Lage.  
 Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht  
 inbegriffen.



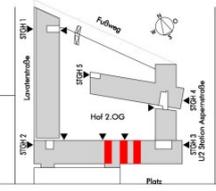
<b>LEGENDE</b>	FPH FERTIGPARAPETHÖHE	POT. POTERIE
STUK STUKUNTERKANTE	LH LICHTHÖHE	ZAL ZULUFT
AL ARCHITECTURLÖCHER	ABL. ABLEIT.	HEIZKÖRPER BODENNAH
A. D. ABGEHÄNGTE DECKE		HEIZKÖRPER DACHENNAH

**Zusammen**  
 Pro Wohnbau AG  
 A: Leopold-Moses-Gasse 4, A-1020 Wien  
 T: +43 1 331 46 0

**Beratung / Verkauf**  
 developed by **BAI**  
 BAI Bauträger Austria Immobilien GmbH  
 A: Leopold-Moses-Gasse 4, A-1020 Wien  
 T: +43 1 331 46 0  
 W: www.bai.at

**Architektur**  
 s&s architekten  
 A: Esterházygasse 18a, A-1060 Wien  
 T: +43 1 587 25 24  
 E: office@s-schindler-szedenk.at

<b>EV</b>	ELEKTRO-VERTEILER (UNTERPUTZ)
<b>IT</b>	IT-VERTEILER (UNTERPUTZ)
<b>EV/IT</b>	ELEKTRO- UND IT-VERTEILER ÜBEREINANDER (UNTERPUTZ)



<b>STIEGE 3</b>	TOP 3-49	7.OG	171
	TOP 3-51	7.OG	171
	TOP 3-53	7.OG	171

Wohnfläche	110,36 m²
Loggia/Veranda	6,88 m²
<b>WOHNUTZFLÄCHE</b>	<b>117,24 m²</b>
Balkon/Terrasse	15,51 m²
Garten/Dachgarten	74,86 m²

## U2 Aspernstraße BAUPLATZ 2

Lavaterstraße 6-8 1220 Wien

**Datum** 01.08.2010 **M** 1:50  
 hnr. top3-49,51,53-171



8.OG

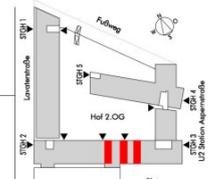
**Zemerkungen:**  
 Änderungen mögliche Bedienanfragen, haustech-  
 nischer und konstruktiver Massnahmen vorbehalten.  
 Statische und bauphysikalische Details sind nicht  
 Planinhalt.  
 Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben  
 und können sich aufgrund der Detail- und Ausführ-  
 ungsplanung ändern.  
 Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln  
 nicht geeignet. Einrichtung erfolgt i. A. Ausstellungs-  
 beschreibung. Hochregelmöbel und Bettenhö-  
 hen sind (abwachen) in der Zeichnung (WC, etc.) sind  
 nicht dimensioniert und definieren nur die Lage.  
 Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht  
 inbegriffen.

LEGENDE	FPH FERTIGPARAPHETÖHE	POT. POTERIE	EV ELEKTRO-VERTEILER (UNTERPUTZ)
STUK STUKURTERKANTE	DUK DECKENUNTERKANTE	LH LICHTLEISTUNG	IT-VERTEILER (UNTERPUTZ)
AL ANSCHLIESSTELLE	ABGEMALTE DECKE	ZAL ZULUFT	ELEKTRO- UND IT-VERTEILER
L/LAL INNENANLAGE		ABL. ABLUFT	ÜBERSTÄNDER (UNTERPUTZ)
		HEIZKÖRPER BODENNAH	
		HEIZKÖRPER DECKENNAH	

**Zusender**  
 Pro Wohnbau AG  
 A: Leopold-Moses-Gasse 4, A-1020 Wien  
 T: +43 1 331 46 0

**Beratung / Verkauf**  
 developed by **BAI**  
 BAI Bauträger Austria Immobilien GmbH  
 A: Leopold-Moses-Gasse 4, A-1020 Wien  
 T: +43 1 331 46 0  
 W: www.bai.at

**Architektur**  
 s&se architekten  
 A: Esterhazygasse 18a, A-1060 Wien  
 T: +43 1 587 25 24  
 E: office@schindler-szednik.at



STIEGE 3	TOP 3-49	7.8.OG	171
	TOP 3-51	7.8.OG	171
	TOP 3-53	7.8.OG	171
Wohnfläche	110,36 m <sup>2</sup>		
Loggia/Veranda	6,88 m <sup>2</sup>		
WOHNUTZFLÄCHE	117,24 m <sup>2</sup>		
Balkon/Terrasse	15,51 m <sup>2</sup>		
Garten/Dachgarten	74,86 m <sup>2</sup>		

**U2 Aspernstraße**  
**BAUPLATZ 2**  
 Lavaterstraße 6-8 1220 Wien  
 Datum 01.08.2010  
 Hnr. top3-49,51,53, 2/3  
 M 1:50

# Objektbeschreibung

Klicke auf den Video-LINK: [LINK](#)

## Eckdaten

Zur Vermietung gelangt eine 4-Zimmer-Maisonette im 22. Bezirk Wiens mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>.

Da es sich bei dem Objekt um eine Maisonette im Dachgeschoss handelt, stehen dem Mieter 2 Geschosse zur Verfügung.

Zu den Highlights zählen:

- Vom oberen Geschoss aus kann die großzügige Dachterrasse begangen werden.
- Die hervorragende Lage im 22. Bezirk mit U-Bahn-Nähe, der schnelles Reisen in die Stadt ermöglicht.
- Eine offene Wohnküche mit moderner Kücheninsel, 2 Induktionsplatten und 2 tief gesetzten Induktionsplatten

Es besteht die Möglichkeit optional einen Garagenstellplatz für 117,02 €/p.m (inkl. BK) anzumieten.

Zur Grundausstattung gehören:

- 4 Zimmer (3 Schlafzimmer und 1 Hauptraum)
- HEIZUNG UND WARMWASSER aktuell pro Monat: 108,70 € inkl. USt.
- Die Wohnküche befindet sich im Hauptraum
- 1 Balkon mit ca. 7m<sup>2</sup> Fläche

- 1 Dachterrasse mit ca. 75m<sup>2</sup> Fläche
- 2 Badezimmer, eines davon mit WC
- 1 alleinstehendes WC
- 1 Abstellraum

Bruttogsamtmiete inkl. Heiz- und Warmwasserkosten beträgt € 2500,- inkl. USt./ pro Monat.

## Lage

Das Objekt befindet sich fernab der lauten Stadt im 22. Bezirk.

Für öffentliche Anbindungen ist durch die U-Bahnstation Aspernstraße U2 gesorgt.

Das nächste Lebensmittelgeschäft, BILLA, ist nur 3 Gehminuten entfernt.

Darüber hinaus befinden sich eine Bank sowie eine Apotheke in unmittelbarer Nähe.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln kann man in nur 25 Minuten ins Zentrum Wiens reisen.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Hr Tom Uzel von ZAKARYAN & PARTNER ([www.zakaryan.at](http://www.zakaryan.at)) gerne für Sie unter [+436769110153](tel:+436769110153) oder [zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at) auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

## Verbraucherrecht

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap