

## Hügelgasse: 2-Zimmer Dachgeschoßwohnung in Grünlage



**Objektnummer: 348**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 130,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,18
<b>Gesamtmiete</b>	689,06 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	541,00 €
<b>Kaltmiete</b>	626,42 €
<b>Betriebskosten:</b>	85,42 €
<b>USt.:</b>	62,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Julius Opfermann

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

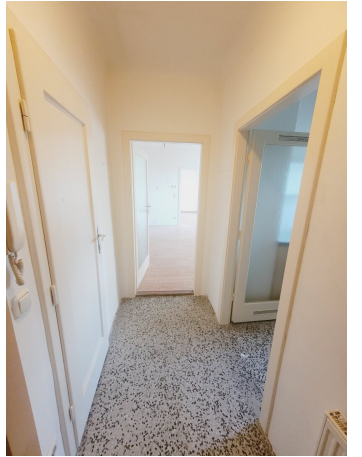
H +43 660 5956423

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













## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine **hübsche 2-Zimmer Dachgeschoßwohnung** in der Hügeltasse mit schönem Gemeinschaftsgarten

### Das Haus

Gepflegter Neubau in zentraler Wiener Lage. Die Station "Unter Sankt Veit" der U4 befindet sich in nächster Umgebung. Gute Verbindung auch mit dem Fahrrad über den Wien-Fluss-Weg.

### Die Wohnung

Diese helle Wohnung ist ca. 49 m<sup>2</sup> groß und liegt in schöner **Grünlage** im **dritten Stock ohne Lift**. Die Wohnung besteht aus:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- zwei Abstellräume innerhalb der Wohnung

Man betritt die Wohnung über den Vorraum. Hier befindet sich eine praktische **Einbaugarderobe**. Rechterhand geht es in die Küche, eingerichtet mit einer Einbauküche. Linkerhand befinden sich das WC. Geradeaus gelangt man ins Wohnzimmer. Nochmals weiter gelangt man ins Schlafzimmer. Von hier geht eine Tür in das Badezimmer weiter. Das Badezimmer ist mit einer **Dusche, einem Waschtisch und dem**

**Waschmaschinenanschluss** ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt mittels **Gasetagenheizung**. Zusätzlich gibt es im Wohnzimmer einen **Holzofen**. Unterhalb der Dachschrägen gibt es im Wohnzimmer und in der Küche jeweils einen niedrigen Abstellraum.

**Weiters:**

- Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsgarten
- elektrische Rollläden
- Gasheizung + Holzofen

**Die Miete:**

Die Wohnung wird vorerst auf **4 Jahre befristet** vermietet.

Die monatliche **Gesamtmiete beträgt EUR 689,06** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 541.-
- Betriebskosten EUR 85,42
- Umsatzsteuer EUR 62,64

Die Kautions beträgt EUR 2.100.-

**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.