

**NEUWALDEGGER BESTLAGE. EXKLUSIVE UND
REPRÄSENTATIVE MAISONETTE IN 1170 - DIREKT BEIM
SCHWARZENBERGPARK**



Objektnummer: 897

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	163,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Gesamtmiete	3.164,91 €
Kaltmiete (netto)	2.500,00 €
Kaltmiete	2.877,19 €
Betriebskosten:	377,19 €
USt.:	287,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Misun Kim

DIE IMMOBILIEN GmbH

Wienerstraße 134
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 20618
H 0676 7043310
F +43 224320618 -11

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

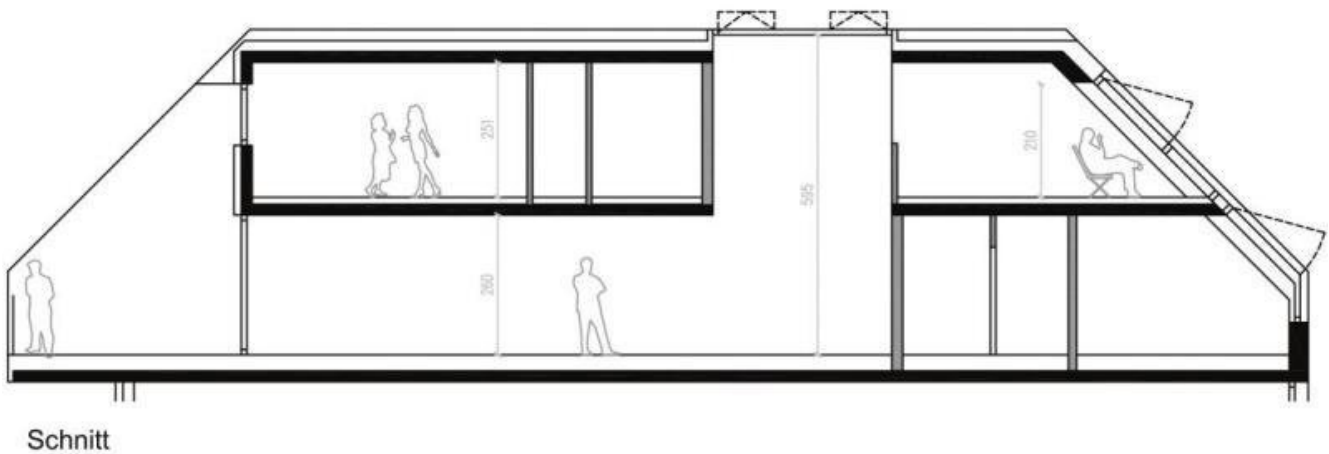
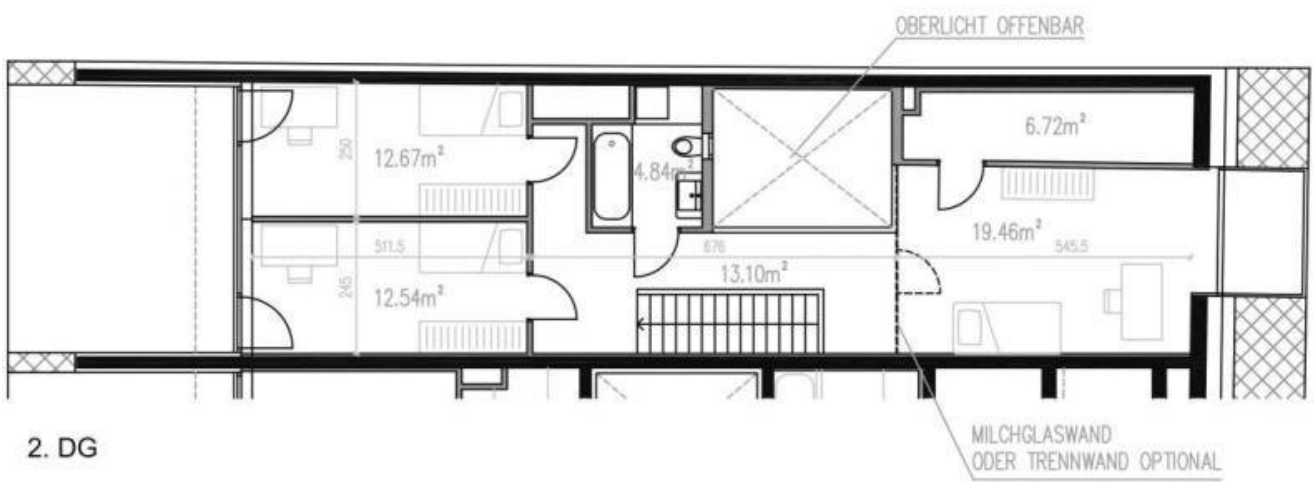
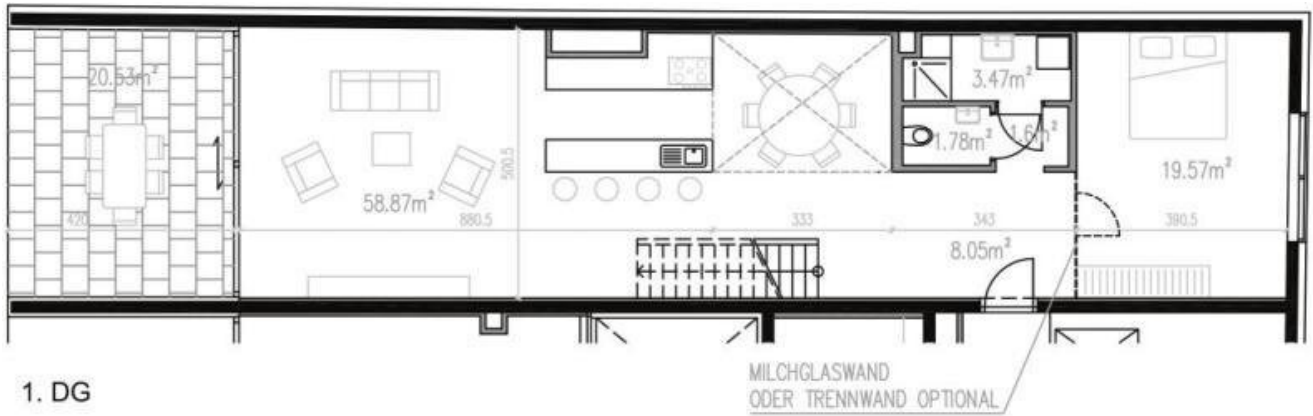


gstermin zur









Objektbeschreibung

MIETWOHNUNG - MAISONETTE 1170 WIEN.

WOHNFLÄCHE ca. 163 m²

TERRASSE ca. 20 m²

ZIMMERANZAHL 5

GESAMTMIETE € 3.164,91

MIETE € 2.500,00

BETRIEBSKOSTEN € 377,19

UST. € 287,72

INKL. 1 KFZ-Abstellplatz

Optional 2. KFZ-Abstellplatz € 120 inkl. USt./Monat

In Neuwaldegger Bestlage, eingebettet zwischen Weingärten und dem Pötzleinsdorfer Schloßpark, mit direktem Zugang zum Schwarzenbergpark befindet sich diese exklusive und repräsentative Mietwohnung auf zwei Etagen. Nicht nur die moderne, lichtdurchflutete Architektur wird Sie begeistern sondern auch der Gemeinschaftsgarten mit Pool (Objekt verfügt über lediglich 4 Wohnungen).

Lassen Sie sich vom großzügigen Raumgefühl überraschen ebenso wie vom lichtdurchfluteten, hellen Charakter durch raumhohe Verglasungen und der hochwertigen Ausstattung.

Folgende Räumlichkeiten stehen auf zwei Ebenen zur Verfügung:

- **Wohn-Esszimmer mit stylischer offener Küche**
- **4 Schlafzimmer** (tw. mit Ankleideraum)
- **2 Bäder** mit Dusche bzw. Wanne
- **2 Toiletten** (eine separat)

- ca. **20 m² Terrasse**

- **Gemeinschaftsgarten mit Pool**

Im Mietpreis beinhaltet sind 1 **Garagenplatz** (mit E-Ladestation) sowie ein **Kellerabteil** (barrierefrei mit Lift erreichbar). Ein **Fahrradabstellraum** befindet sich direkt neben dem Eingang.

Paare oder Familien werden den luxuriösen Charakter sowie die exklusive Parklage schätzen lernen und hier eine gesuchte Lebensqualität finden.

AUSSTATTUNG:

Baujahr 2011

Parkett- und Fliesenböden, Aluminiumfenster

Gasheizung (Fußbodenheizung)

Alarmanlage, Fahrradabstellraum, Kellerabteil

Energiekennzahl: 56,4 kWh/m²a, 1,13 fGEE

befristet auf 5 Jahre

3 Bruttomonatsmieten Kautions

TOP LAGE.

Eine gesuchte Bestlage in elegantester Neuwaldegger Bestlage. Nicht nur die ausgesprochen gepflegte Umgebung sondern auch die moderne klare Architektur der Liegenschaft sowie der benachbarte Schwarzenbergpark machen dieses Objekt zum einem wahren Schatz am Mietmarkt.

ALLES DA FÜR DEN TÄGLICHEN GEBRAUCH.

Die Wohnung befindet sich unweit der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 43. Für die benötigte Infrastruktur (Supermärkte, Gastronomie etc.) ist ausreichend gesorgt.

BILDUNG UND FREIZEIT.

Schulen und Kindergärten befinden sich im nahen Umfeld. Sportliche werden nicht nur den benachbarten Schwarzenbergpark sowie auch das Sportzentrum Marswiese mit Kletterhalle, Laufstrecken und den idyllischen Hanslteich genießen.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Sind Sie mit unserem Auftritt zufrieden? Wollen Sie uns kennenlernen? Gerne freuen wir uns auch über eine Bewertung unter <https://www.herold.at/bewertungen/bewerten/6D2xJ/mc-immobilien-klosterneuburg-die-immobilien-gmbh/>

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m

Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap