

**Beim Lainzer Platz - Neubau - Exklusive Ausstattung -  
Modernste Technik - Perfekte Infrastruktur**



Wohnraum

**Objektnummer: 19147**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2019                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 72,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 5,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 38,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,70                           |
| Gesamtmiete                   | 1.318,74 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.037,19 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.198,85 €                       |
| Betriebskosten:               | 161,66 €                         |
| USt.:                         | 119,89 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Bieber**

Bieber Immobilien GmbH

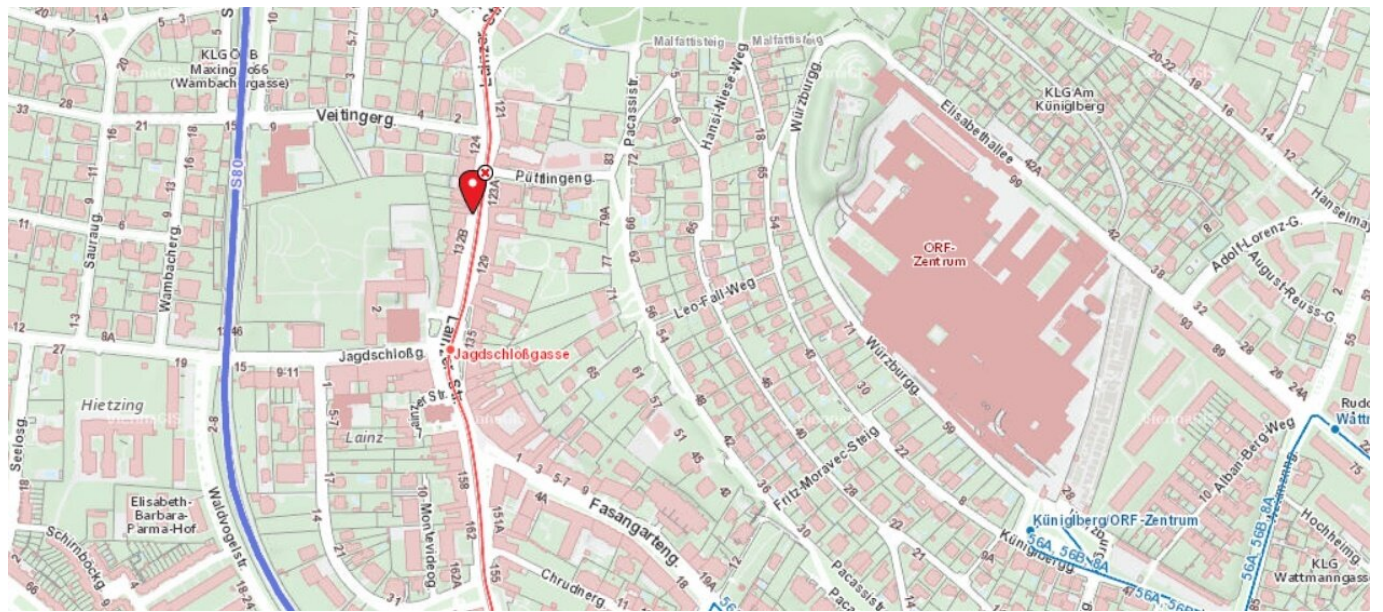


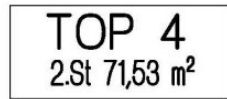












## Objektbeschreibung

Eine elegante und exquisite Wohnanlage, mit nur 7 Wohneinheiten, in Grünlage beim Lainzer Platz 1 und bietet Wohnqualität auf höchstem Niveau!

Die elegant ausgestattete Wohnung, mit einer Wohnfläche von ca. 72m<sup>2</sup> lässt keine Wünsche offen! Der perfekte Grundriss, die Ausstattung, die Annehmlichkeiten einer Garage, eines großzügigen Kellerabteiles, Fahrrad/Kinderwagenabstellraumes und vielem mehr erfüllen die Ansprüche, die an ein qualitativ hochwertiges Wohnen gestellt werden!

Durch die terrassierte Bauweise befindet sich die Wohnung von der Strassenseite aus im 2. Stock, die mit dem Lift barrierefrei zu erreichen ist. Vom Vorraum aus ist der große Wohnraum mit der exklusiven Küche und den bodentiefen Fenstern zu betreten und weiterführend in ein Zimmer, ein weiteres Zimmer vom Vorraum aus, ein Bad mit Wanne, Waschtisch und Wanne und ein separates WC mit Handwaschbecken. Für die Waschmaschine und Trockner ist eine eigene Nische vorgesehen.

Die EWE-Küche ist mit Mielegeräten ausgestattet -Tiefkühlkombination, Geschirrspüler, Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Arbeitsplatzbeleuchtung.

Das Bad ist deckenhoch verflies, mit Badewanne, Doppelwaschtisch.

Zur hochwertigen Ausstattung gehören die 3-fach-Isolierglasfenster (einbruchhemmend) mit blickdichten, elektrischen Außenrollos, die massiven Eichenparkettböden in den Wohnräumen, die anthrazitfärbigen Fliesenböden in den sanitären Anlagen und der Küche, SAT/Telefonanschluß und die Gegensprechanlage dazu.

Die Beheizung - Fußbodenheizung - und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Vaillant-Brennwert-Gasetagenheizung mit elektronischem Thermostat.

Für eine Funk-Alarmanlage sind die Vorbereitungen vorhanden, selbstverständlich sind auch die Eingangstüre und Wohnungstüre massiv einbruchhemmend ausgeführt.

Ein Garagenplatz kann um 174,90 EUR/p.m. dazu gemietet werden.

Die hervorragende Infrastruktur ist sowohl durch die öffentlichen Verkehrsmittel - Strassenbahnlinie 60, die in wenigen Stationen zur U4-Hietzing führt, als auch durch die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten hervorzuheben!

Hietzing - eine Grünoase - ist der Garant für hohe Wohn- und Lebensqualität!

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet, eine Verlängerungsoption ist gegeben.

Miete (netto): 1.037,19 EUR

Betriebskosten (netto): 161,66 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 119,88 EUR

Gesamtmiete: 1.318,73 EUR

Kaution: 5.934,28 EUR

MV-Errichtungsgebühr: 600,00 EUR

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.