

RUHELAGE UND BALKON: Neubauwohnung mit 2 Zimmern nahe S45 und Bim



Objektnummer: 597

Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m ²
Nutzfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,59 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Gesamtmiete	1.090,00 €
Kaltmiete (netto)	1.090,00 €
Kaltmiete	1.090,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



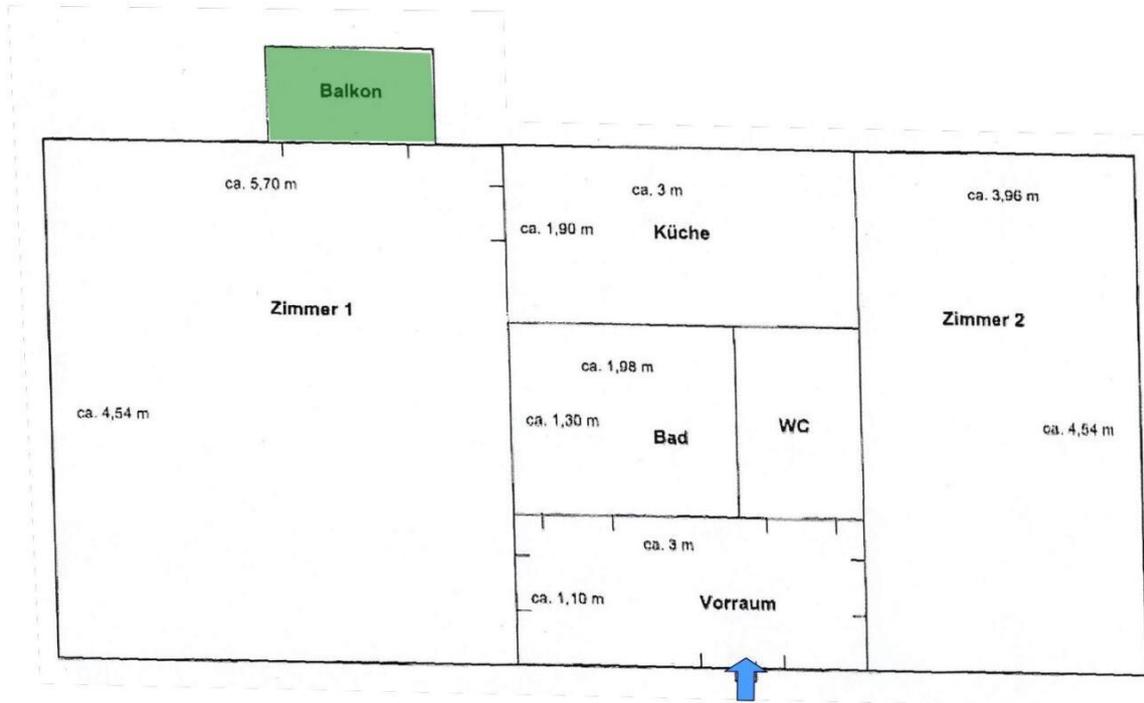
Mag. Dominik Maitz

MAITZ Immobilientreuhand e.U.
Hackenbergweg 14/3









Objektbeschreibung

English Description Below

In ruhiger, dennoch zentraler Lage des 19. Bezirks - mit guter fußläufiger Infrakstruktur - wird diese sehr charmante Neubauwohnung mit Balkon zur Miete angeboten.

Die Wohnung verfügt über einen sehr ansprechenden Grundriss, hat kein Gegenüber und bietet sowohl von den Zimmern, als auch vom Balkon sehr schönen Blick in die Ferne bis zum Kahlen- und Leopoldsberg.

Die Hausfassade ist thermisch gedämmt und es wurden 2-fach Kunststoffenster eingebaut; sie profitieren daher von geringen Heizkosten (HWB 34,59 kWh/m²/a; Klasse B).

Die Wohnung wird derzeit neu ausgemalt. In der Küche wurden Kühlschrank und Geschirrspüler neu installiert.

Die Therme wurde ebenfalls erneuert.

Diese Änderungen sind auf den Fotos noch nicht zu sehen!

2. Stock (ohne Lift)

Der Grundriss erstreckt sich über 57m² und bietet folgende Räume:

+ Vorzimmer

+ großes Wohnzimmer (ca. 26m²) mit westseitigem Balkon

+ Schlafzimmer (18m²)

+ vollausgestattete Küche (neuer Gasherd, Geschirrspüler, Kühlschrank)

+ separate Toilette

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- + Gasetagenheizung
- + neue Außenjalousien (!!)
- + Raumhöhe 2,64m
- + moderne Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- + Sicherheits-Zusatzschloss an der Eingangstüre
- + Kellerabteil
- + Fahrradabstellplatz im Innenhof

Naherholung:

Grinzing, Nußdorf, Sievering: Weinberge & Heurigenlokale

Hugo Wolf Park

Türkenschanzpark

Wertheimsteinpark

Infrastruktur:

Billrothstraße: diverse Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomie

Obkirchergasse: Sonnbergmarkt

Öffentliche Verkehrsanbindung:

S45 Oberdöbling

Straßenbahn 37, 38 (direkt in den 1. Bezirk)

Autobus 10A, 39A (Richtung U4 Heiligenstadt)

Vertrag & Kosten:

Indexierter Pauschalmietzins inkl BK; exklusive Energiekosten (Gas/Strom)

Befristung: 5 Jahre

Miete inkl BK (es wird keine USt. verrechnet)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Bitte informieren Sie uns:

+ Anzahl der Personen in Ihrem Haushalt

+ Haustiere

+ ab wann Sie ein neues Mietverhältnis starten könnten

+ Einkommen/Beruf

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

English

In a quiet, yet central location of the 19th district - with good Fußläufiger infra structure - this very charming newly built apartment with balcony is available for rent.

The apartment has a very attractive floor plan, has no counterpart and offers both from the rooms, as well as from the balcony very nice view into the distance to the Kahlen- and Leopoldsberg.

The house facade is thermally adapted and there were 2-fold plastic windows installed; They therefore benefit from low heating costs (HWB 34.59 kWh / m² / a, class B).

The apartment is currently freshly painted. Fridge and dishwasher have been renewed and new gas-boiler has been installed.

2nd floor (without lift)

The floor plan extends over 57m² and offers the following rooms:

- + Anteroom
- + large living room (about 26m²) with west-facing balcony
- + Bedroom (18m²)
- + fully equipped kitchen (new gas stove, dishwasher, fridge)
- + separate toilet

Further features:

- + Gas heating
- + new exterior blinds (!!)
- + Room height 2.64m
- + modern plastic windows with double glazing
- + Additional safety lock on the entrance door
- + Cellar compartment
- + Bicycle storage in the courtyard

Recreation:

Grinzing, Nussdorf, Sievering: Vineyards and wine taverns

Hugo Wolf Park

Türkenschanzpark

Wertheimstein Park

Infrastructure:

Billrothstraße: various shops and restaurants

Obkirchergasse: Sonnbergmarkt

Public transport connection:

S45 Oberdöbling

Tram 37, 38 (directly to the 1st district)

Bus 10A, 39A (direction U4 Heiligenstadt)

Contract & Costs:

rental contract for 5 years

Rent incl BK (no VAT will be charged)

Deposit: 3 gross monthly rentals

We are looking forward to Your request!

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

NEU!

Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.

Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap