

## **4 Zimmer - Dachterrassenwohnung - Garagenstellplatz**



**Objektnummer: 7957/49**

**Eine Immobilie von 7Elements Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.865,93 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.408,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.696,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	288,30 €
<b>USt.:</b>	169,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Andrea Boja Jokanovic**

7Elements Real Estate GmbH  
Rotenturmstraße 29  
1010 Wien

H +43 664 78 78 079











## Objektbeschreibung

Vermietet wird eine **komplett eingerichtete Maisonett Wohnung** mit einer perfekten Raumaufteilung im Dachgeschoss eines im Jahre 2017 errichteten Neubauhaus in Ruhelage. Sie ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet somit viel Sonnenlicht und einen schönen Blick von der Terrasse in den Garten. Die Wohnung kann auch ohne Möbeln übernommen werden.

Der **Personenaufzug** im Haus ermöglicht Ihnen einen barrierefreien Zugang zur Wohnung. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die **Tiefgarage** im Haus die Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet den Sie **um mtl. € 124,-- inkl. MWSt. anmieten können.**

Die **zentral begehbare Wohnung** verfügt über insgesamt **vier Zimmer** mit folgender

### Raumaufteilung:

**Ebene 1:** Vorraum, 1 Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC,

**Ebene 2:** Wohnküche mit Zugang zur Terrasse, zwei weitere Schlafzimmer, Toilette, Treppe mit Zugang auf die Dachterrasse.

### Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über Parkettböden im Wohn- und Schlafzimmer. Die Nassräume sind klassisch verflies. Beheizt wird die Wohnung mittels einer Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe).

**Gesamtmiete** mtl. Brutto **€ 1.865,93**

**Kaution:** € 6.000,--

**Beziehbar:** nach Vereinbarung

**Mietdauer:** 7 Jahre **(mit Option auf Verlängerung!)**

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für all diejenigen, die ein modernes und gepflegtes Zuhause in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage suchen. Falls Sie zu Mietdauer oder Möblierung fragen haben, sind wir gerne telefonisch oder per E-Mail für Sie jederzeit erreichbar.

### Infrastruktur:

In wenigen Gehminuten vom Haus stehen Ihnen **die Straßenbahnlinien 9, 42, 43 sowie die U-Bahn Linie 6** zur Verfügung. Aufgrund der zentralen Lage stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Lebensbedarf in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung.

In der Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen, Schulen wie Bundesgymnasium, Mittelschule, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, etc.

Die gute Infrastruktur und die ruhige Lage machen diese Wohnung zu einem wahren Juwel in Wiens 18. Bezirk.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap