

**DG-Maisonette in ruhiger Lage zur unbefristeten
Vermietung!**



Objektnummer: 3323

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	108,73 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Gesamtmiete	1.714,41 €
Kaltmiete (netto)	1.300,00 €
Kaltmiete	1.558,55 €
Betriebskosten:	258,55 €
USt.:	155,86 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic

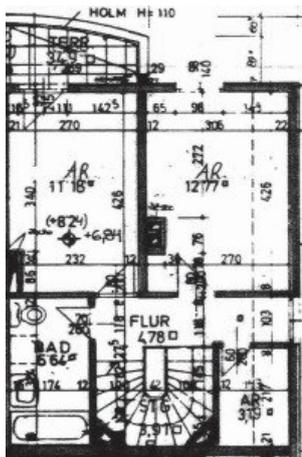
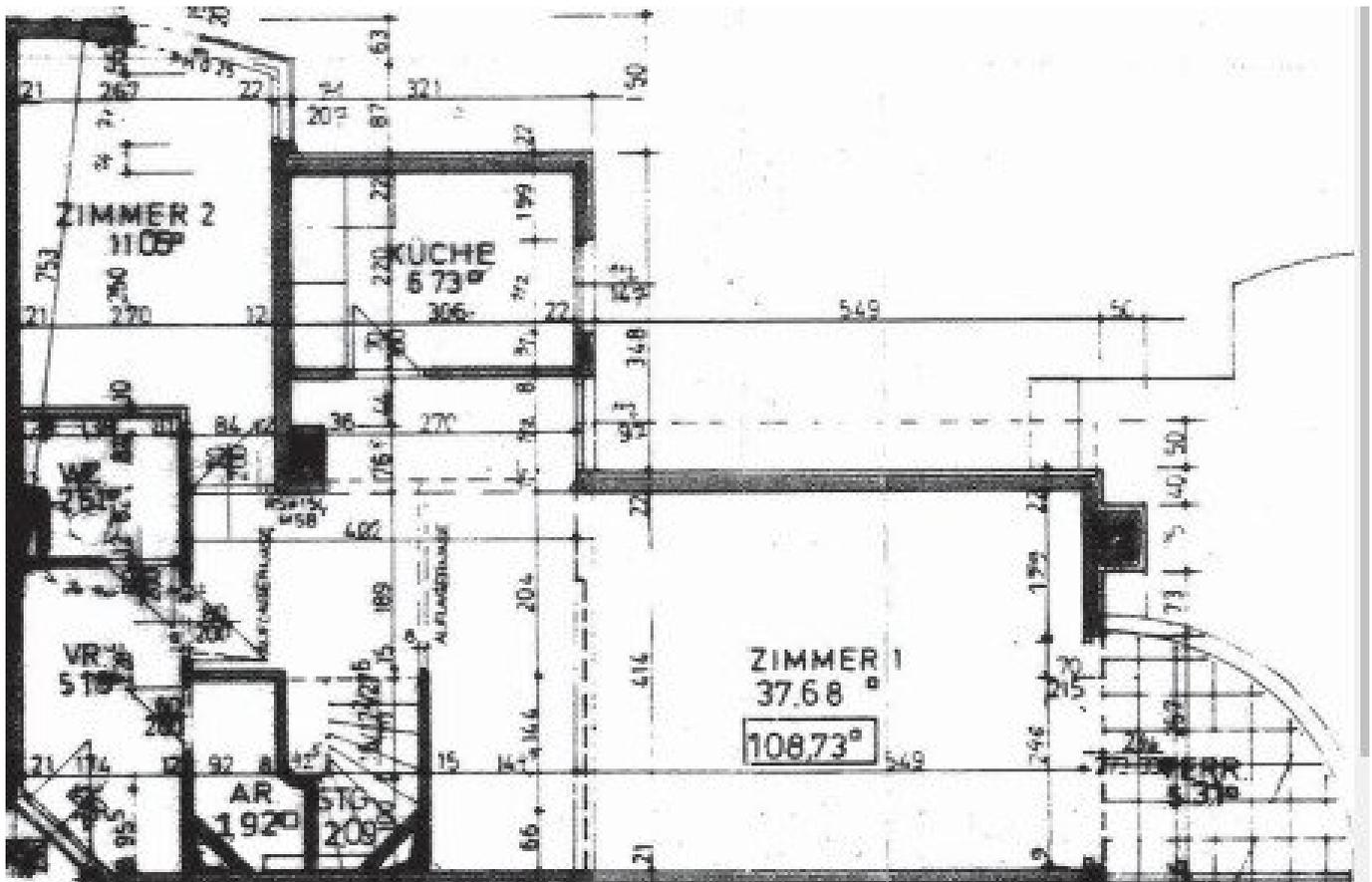






























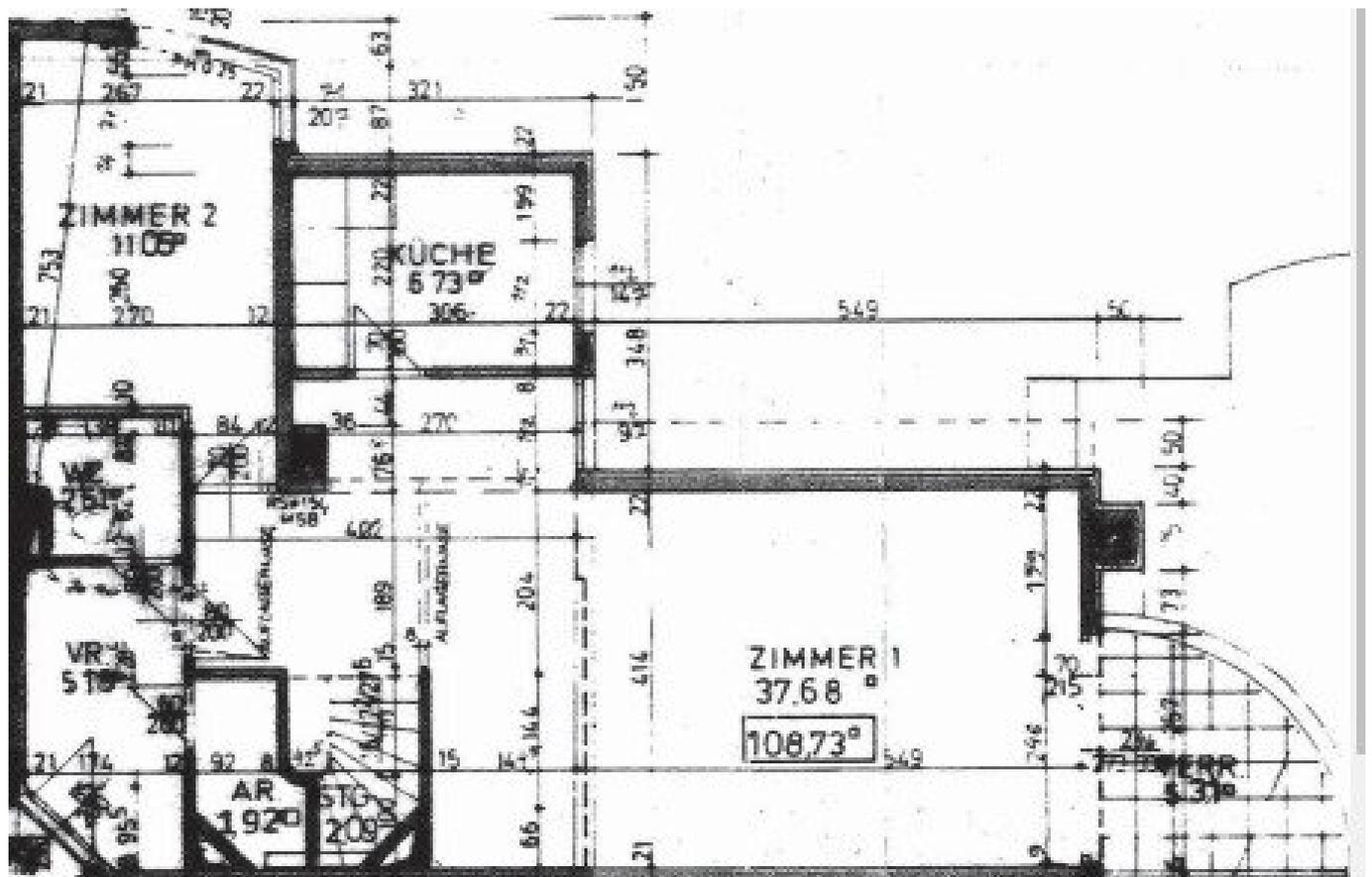














Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt hier eine 4-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette mit 2 Balkone nahe dem Auhofcenter!

Beschreibung:

Die knapp 109 m² große 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Terrasse ist ab sofort zur Anmietung frei!

Aufgeteilt ist diese Wohnung auf zwei Stöcke.

Beim Betreten erwartet Sie ein geräumiger Vorraum, der den Weg zu den verschiedenen Räumlichkeiten weist. Direkt neben dem Vorraum finden Sie ein stilvolles WC, perfekt für Gäste. Ein weiterer Raum fungiert als praktischer Abstellraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände bietet.

Der untere Stock bietet außerdem zwei gemütliche Zimmer (Wohnzimmer und Schlafzimmer) und Zugang zur Terrasse. Angrenzend befindet sich eine halb separate Küche, die mit modernen Geräten ausgestattet ist.

Eine Treppe führt Sie in den zweiten Stock, wo Sie einen weiteren großzügigen Abstellraum vorfinden. Ein elegantes Badezimmer erwartet Sie mit einer Badewanne, einem Waschbecken, sowie ein Waschmaschinenanschluss und einem WC, um Ihnen erholsame Momente zu bieten.

Zwei weitere geräumige Zimmer vervollständigen diese Etage, die sowohl als weitere Schlafzimmer als auch als Arbeitszimmer genutzt werden können. Außerdem ist von einem der Schlafzimmer der Zugang zum Balkon gegeben.

Geheizt wird in der Anlage mittels Fernwärme.

Ein geräumiges Kellerabteil wird dem Mieter für die Mietdauer zur Verfügung gestellt.

Die Hausanlage verfügt auch über einen Jugendspiel- und Hobbyraum, sowie eine Waschküche und einem Kinderspielplatz und Spielwiese im Innenhof.

Bitte beachten: es befindet sich KEIN Aufzug im Gebäude - die zwei Stockwerke müssen zu

Fuß bewältigt werden!

Ein Garagenstellplatz kann bei Bedarf separat angemietet werden.

Lage:

Diese Wohnung befindet sich in einer äußerst günstigen Umgebung, nur wenige Minuten von der Station Hadersdorf entfernt, was Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet.

Für Ihren Einkaufsbedarf müssen Sie nicht weit gehen - das Auhofcenter ist in greifbarer Nähe, sodass Sie alle Ihre Besorgungen bequem erledigen können. Doch das Beste daran? Die Nähe zur Natur! Nur wenige Schritte entfernt befindet sich das Grüne, ideal für Spaziergänge oder erholsame Stunden im Freien.

Auch die Autobahnanbindung ist ein echtes Plus - in nur 2 Minuten erreichen Sie die Autobahn! Die Wohnanlage selbst ist von üppigem Grün umgeben und wird liebevoll gepflegt, was eine angenehme Atmosphäre schafft und Ruhe in den Alltag bringt.

Als zusätzliches Highlight der Umgebung erwarten Sie Attraktionen wie der Lainzer Tiergarten, der Wiener Wald sowie die beeindruckende Kirche am Steinhof.

In dieser Lage genießen Sie nicht nur Wohnkomfort, sondern auch die Vorzüge einer vielseitigen Umgebung voller Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung!

Konditionen:

Vermietet wird **unbefristet** ab sofort!

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Gesamtmiete (inkl. BK und Steuern): **€ 1.714,41**

Kautions: € 5.200,- // **Vertragserrichtung:** € 360,- //provisionsfrei für den Mieter!

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

Heizung (und Wasser) wird direkt über Fernwärme verrechnet und auf den Mieter

umgeschrieben.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

Hinweis:

weitere Bilder folgen demnächst!

Die Bilder sind Beispielbilder von einem anderen Objekt im Haus als Referenz.

Kontakt

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <2.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap