++Der Platzhirsch++ Großartiger 2 Zimmer Erstbezug mit Garten!

Objektnummer: 58115

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,74 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	28,80 m²
Heizwärmebedarf:	37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Gesamtmiete	1.299,00 €
Kaltmiete (netto)	1.180,91 €
Kaltmiete	1.180,91 €
USt.:	118,09 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH

ADONIA
Immobilien

Tür6
Wohnung 56.74m²
Terrasse 8.2m²
Garten 28.80m²
Einlagerungsraum 2.83m²
58.30m²
16.33m²
27.88m²
4.47m²
Bad/WC
2.02m²
Ker Bel.
Zimmer
11.87m²
Parkett
AK
2.18m²
Parkett
Woku
31.93m²
Parkett
Terrasse
8.2m²
Ker Belag
9.00m²
Garten 1
Stiege 1/ Tür 6
28.80m²
27.88m²
Erdgeschoß
Böschung
schräger Deckel über Rampe
Stützmauer Deckel-Rampe
FPH-85 von FOK
FOK +2.60 WrN
FOK +2.58 WrN
OK Stützmauer +3.80 WrN
GOK +4.05 WrN
GOK +2.58 WrN
Rigol einbinden in Fallrohr
Vorsatzschale Profil 10cm
abgeh. Decke RFF 2.42cm
RM-252cm
RM-85
RSK BA
RSK FSK
HKL
E
F
Abl

Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt diese neu errichtete **ca. 57m²** große 2**-Zimmer Wohnung mit tollem Garten** in sehr guter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks.

Komplette Innenhoflage!

*****ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)*****

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohn-Esszimmer
- Zimmer
- Garten

(siehe Plan u. Beispielfotos einer bereits fertiggestellten Wohnung)

Zustand:

Das Objekt wird soeben neu errichtet. Es handelt sich um einen Erstbezug. **(siehe Beispielfotos)**

Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Luftwärmepumpe

Haus:

Das Objekt befindet sich im **1.Haus (EG)** eines **außergewöhnlich schönen Neubaus welcher soeben neu errichtet wird.**

Lage:

Das Objekt ist in der Hirschstettner Straße gelegen und somit in einer der besten und gefragtesten Lagen im 22. Gemeindebezirk. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und einige Restaurants und Cafes befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz!

Verkehrsanbindung:

Die **Bahnhofstelle Hirschstetten** sichert eine **perfekte Anbindung** an das Stadtzentrum. Auch nahegelegene Busstationen (95A/95B) zählen zu der guten öffentlichen Anbindung unweit der Haustüre.

Preis:

Die **monatliche Miete** für diese Wohnung beträgt **Euro 1.299,-** (inkl. BK und USt).

Die monatlichen Kosten für Strom, Heizung und Wasser sind **nicht** in der oben genannten Miete inkludiert und müssen gesondert bezahlt werden!

Die Kaution beträgt **4 Brutto-Monatsmieten** (Euro 5.200,-).

Mietdauer: 4 Jahre.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht

mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap