++Der Platzhirsch++ Fantastischer 3 Zimmer Erstbezug mit Balkon!

Objektnummer: 59221

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,64 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Gesamtmiete	1.398,99 €
Kaltmiete (netto)	1.271,81 €
Kaltmiete	1.271,81 €
USt.:	127,18 €

Provisionsangabe:

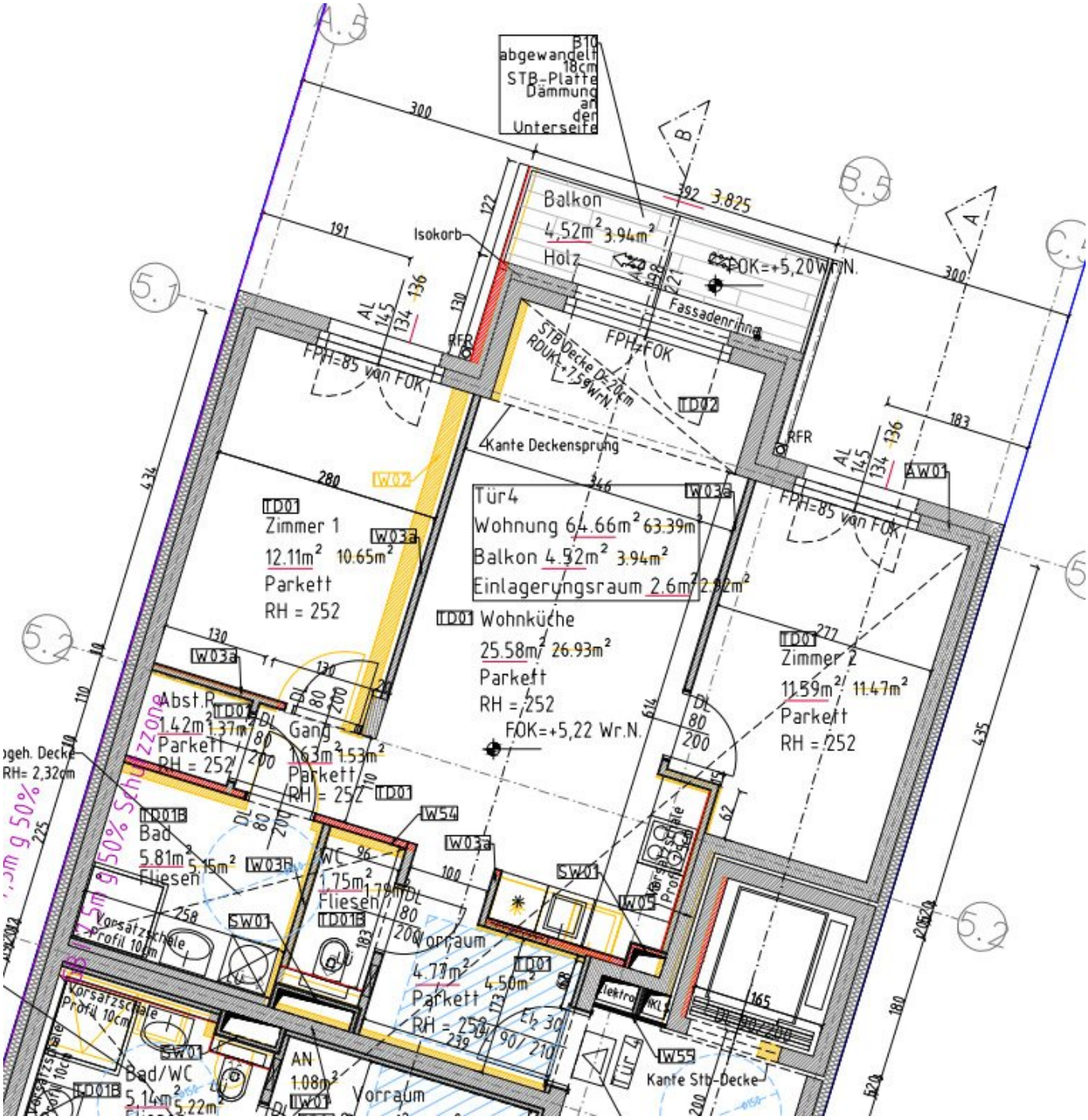
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Marinkovic

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100

ADONIA
Immobilien


B10 abgewandelt 18cm STB-Platte Dämmung an der Unterseite
Balkon
4,52m² 3.94m²
Holz
FOK=+5,20 Wr.N.
Fassadenrinne
Isokorb
FPH=85 von FOK
FPH=FOK
STB Decke D=20cm RDUK=+5,59 Wr.N.
Kante Deckensprung
RFR
AW01
Tür4
Wohnung 64.66m² 63.39m²
Balkon 4.52m² 3.94m²
Einlagerungsraum 2.6m² 2.32m²
TD01 Wohnküche
25.58m² 26.93m²
Parkett
RH = 252
FOK=+5,22 Wr.N.
TD01 Zimmer 1
12.11m² 10.65m²
Parkett
RH = 252
TD01 Zimmer 2
11.59m² 11.47m²
Parkett
RH = 252
Abst.R
1.42m² 1.37m²
Parkett
RH = 252
Gang
1.63m² 1.53m²
Parkett
RH = 252
TD01B Bad
5.81m² 5.15m²
Fliesen
WC
1.75m² 1.78m²
Fliesen
Vorraum
4.71m² 4.50m²
Parkett
RH = 252
Vorsatzschale Profil 10cm
Bad/WC
5.14m² 5.22m²
AN
1.08m²
Vorraum
Elektro
HKL
Kante Stb-Decke
W02
W03a
W03B
W54
W55
SW01
TD01
TD01B
TD02
Tür 4
A.5
B.5
5.1
5.2

Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt diese neu errichtete **ca. 65m²** große 3**-Zimmer Wohnung mit Balkon** in sehr guter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks.

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

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer
- getrenntes WC
- Wohnesszimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Balkon

(siehe Grundriss und aktuelle Fotos)

Zustand:

Das Objekt wird soeben neu errichtet. Es handelt sich um einen Erstbezug.

Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Luftwärmepumpe

Haus:

Das Objekt befindet sich im **5.Haus (1.OG)** eines **außergewöhnlich schönen Neubaus welcher soeben neu errichtet wurde.**

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:

Der **lastenfreie Kaufpreis** für diese Wohnung beträgt **Euro 1.399,- (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 5.600,-).

Mietdauer: 4 Jahre

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