

## **TRIENNA LIVING - Möblierte 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage!**



**Objektnummer: 244**

**Eine Immobilie von Gaius Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2017                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 49,46 m <sup>2</sup>              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 60,56 m <sup>2</sup>              |
| <b>Keller:</b>                       | 1,56 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A+ 21,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,84                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.265,00 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.000,00 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.265,00 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 265,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



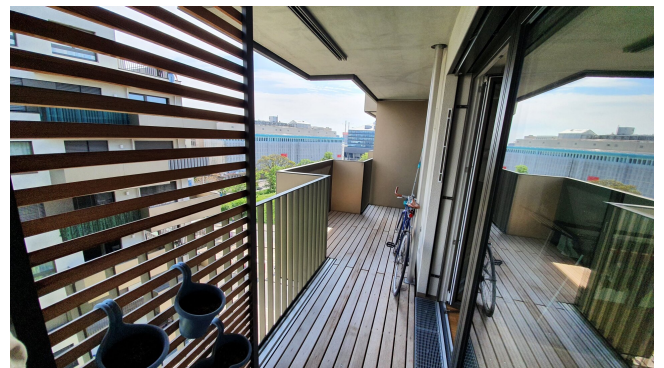
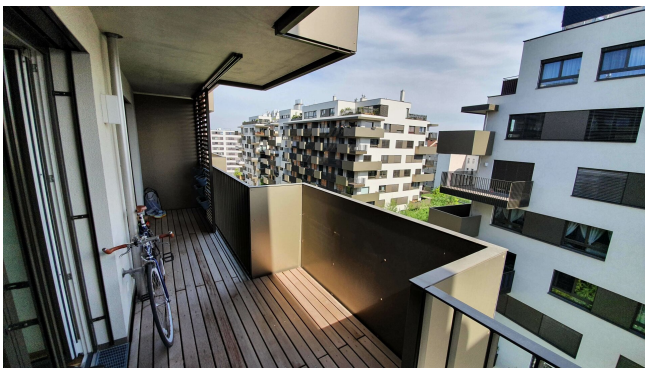
**Manuel Gaia**

Gaius Immobilien GmbH  
Mitterweg 25  
2486 Siegersdorf

H +43 676 6464720

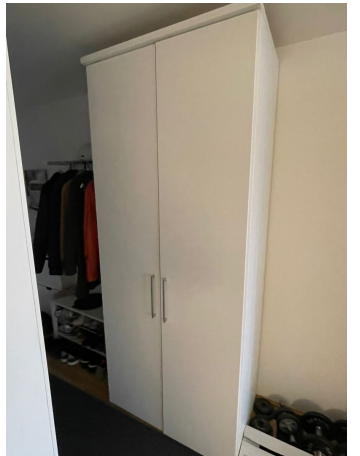
Gerne stehe ich Ihnen für v  
Verfügung.

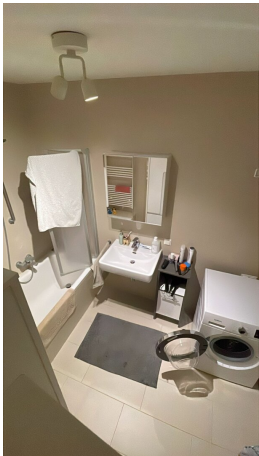
gungstermin zur



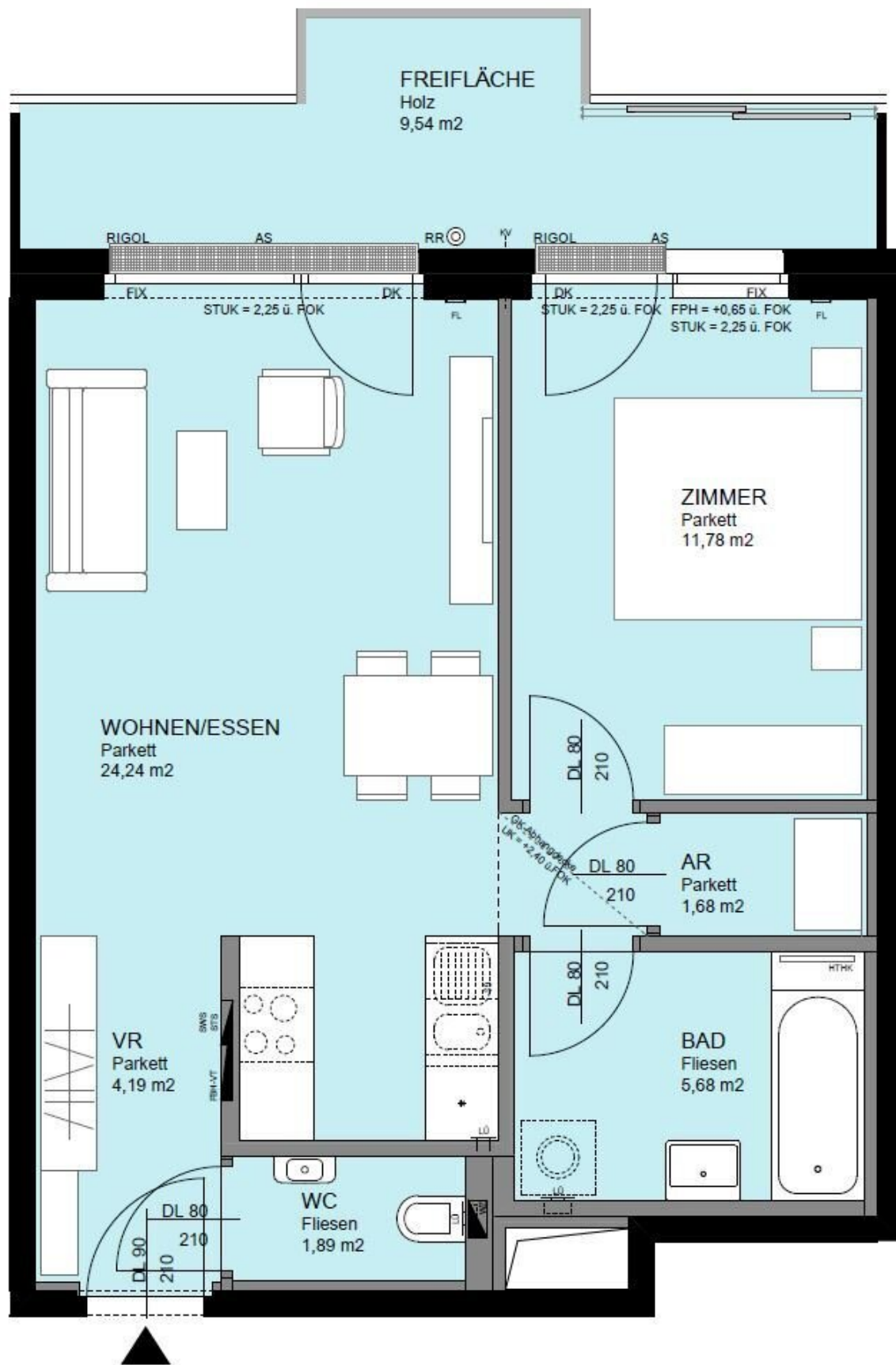












# **ZENTRUMSNAHE LAGE UND IDEALE VERKEHRSANBINDUNG**

Schnell im Zentrum mit Straßenbahn und Bus. Im 30-Minuten-Takt mit der S-Bahn zum Airport. Oder mit dem Auto mit nur einer Ampel auf die Autobahn nach Bratislava, Budapest, Graz, Linz oder München. Eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die räumliche Nähe der S-Bahn und diverser Autobus- und Straßenbahn-Linien gegeben.

## **S-Bahn Linie S7**

Flughafen, Landstraße Hauptstraße (U3, S-Bahn, CAT, U4), Praterstern (U1), Handelskai

## **Straßenbahn Linie 71**

Rennweg, Belvedere, Schwarzenbergplatz, Kärntner Ring/Oper (U2, U1, U4), Rathausplatz, Schottentor, Börse

## **Straßenbahn Linie 18**

Hauptbahnhof (U1), Schlachthausgasse (U3), Matzleinsdorferplatz, Westbahnhof

## **Autobus Linie 74A**

Rochusmarkt (U3), Wien Mitte (U3, S-Bahn, CAT, U4), Stubentor

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen eine komplett möblierte 2-Zimmerwohnung im 6.Liftstock in Trienna Living mit folgenden Merkmalen:

- Die Wohnfläche beträgt 49,46 m<sup>2</sup> + Loggia 9,54 m<sup>2</sup> + Kellerabteil 1,56 m<sup>2</sup>.
- Die Gesamt-Nutzfläche von ~ 60 m<sup>2</sup> wurde eingeteilt in einen Vorraum, WC, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia, Schlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia, Abstellraum, Bad mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinen-Anschluss, Loggia und Keller-Abteilung.
- Komplette Wohnung wird möbliert vermietet
- Die Zimmer sind mit Fußbodenheizung, Kabel und Telefonanschluss, Rauchmelder, Türsprechanlage, elektrische Außen-Jalousien, Fenster mit 3-Fachverglasung, Eichen-Parkettböden und hochwertigen Armaturen des exklusiven deutschen Herstellers Villeroy & Boch ausgestattet.
- Modernste Haustechnik mit integrierter Sat-Anlage sowie Telekabel- und A1-Verkabelung bringen Kommunikation und Entertainment in bester Qualität und Hochgeschwindigkeit in Ihr neues Zuhause.
- Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme und ist mit einem monatlichen Akonto von ca. € 50 in den Betriebskosten eingerechnet.
- Ein hauseigenes Fitnesscenter mit angeschlossenem Sauna-Bereich (Benützung ist in den Betriebskosten inkludiert), ein top ausgestatteter Waschsalon, ein Gemeinschaftsraum zum Feiern mit Freunden und Nachbarn, Paketboxen für Onlineshopping, freundlich gestaltete Eingangsbereiche, eine hauseigene Tiefgarage, Kinderwagenabstellräume und großzügige Fahrradabstellmöglichkeiten komplettieren das in allen Details durchdachte Komfortangebot im Trienna Living.
- Die Nahversorgung ist mit Billa Plus, Post, dm und zusätzlichen Geschäftsflächen direkt im Haus (Trienna Shopping) gegeben.

## **WICHTIGE INFORMATIONEN**

- Mietdauer ist befristet auf 5 Jahre
- Wohnung ist ab 01.05.2025 zu haben
- Sauna-und Fitnessbereich befindet sich im EG bei Stiege 6
- Kinder - und Jugendspielraum befindet sich im EG bei Stiege 5
- Kabelfernsehen: Die gesamte Wohnhausanlage ist mit einem Anschluss an das UPC-Telekabelnetz ausgestattet. ORF 1, ORF 2, Puls4, Okto, 3Sat, TW1, Austria9 und ATV+ können ohne vertragliche Bindung an den Kabelnetzbetreiber über Anschluss an die Antennendose empfangen werden. Für den Empfang der zusätzlichen Kabelkanalsendungen ist mit den Kabelnetzbetreibern direkt ein Vertrag abzuschließen. Eine Anschlussdose von UPC ist bereits installiert.
- SAT-Fernsehen: Der Empfang der Satelliten Astra, Eutelsat, Hotbird und Türksat ist mit der installierten SAT-Antennenanlage möglich. Der für den SAT-Empfang erforderliche Receiver ist nicht Teil der Wohnungsausstattung.
- Türsprechanlage: Die Wohnhausanlage ist mit einem Toren/Türsprechanlage ausgestattet, mit der Sie die Hauseingangstüren bzw. die Gittertüren zwischen 1.Obergeschoß und den darüberliegenden Stockwerken zur Öffnung freischalten können.

## **ECKDATEN:**

Wohnfläche: 49,46 m<sup>2</sup> / Loggia: 9,54 m<sup>2</sup> / Keller: ca. 1,56 m<sup>2</sup> / Gesamt-NFL: ~ 60 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2017 / Zimmer: 2 / 6.Liftstock / Komplett möbliert / Fußbodenheizung / Fitness & Sauna im Haus

**Gesamtbelastung per Monat: € 1265,- inkl. Möbelbenutzung, Betriebskosten, Umsatzsteuer, Warmwasser/Heizungskosten-Anteil und Fitness/Sauna-Benutzung**

(Miete Wohnung, Möbel-Benutzung, BK, USt., Wasser-Abwasser, Müll, Reinigung, Fitness, Sauna, Hausverwaltung, Reparaturrücklage,

Warmwasser, Heizung, Liftkosten, Gemeinschaftsräume)

Kaution: € 3 Brutto-Monatsmieten

Bei Mietvertragsunterschrift werden folgende Kosten fällig:

1. Brutto-Monatsmiete im Voraus zu zahlen

Kaution: 3 BMM

Es würde uns freuen, wenn Sie sich für diese Wohnung entscheiden!

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung, stehe ich Ihnen gerne auch am Wochenende zur Verfügung.

Liebe Grüße,

Manuel Gaia

Tel: 0676 6464720

Mail: [gaia@gaius.at](mailto:gaia@gaius.at)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap