

**13 Min zur U6 - 16 Min zur U1 - neuwertig - Innenhof  
Ruhelage - Sauna - Fitnessraum - Tiefgarage**



Wohnküche

**Objektnummer: 15758**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 25,07 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	900,00 €
<b>USt.:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



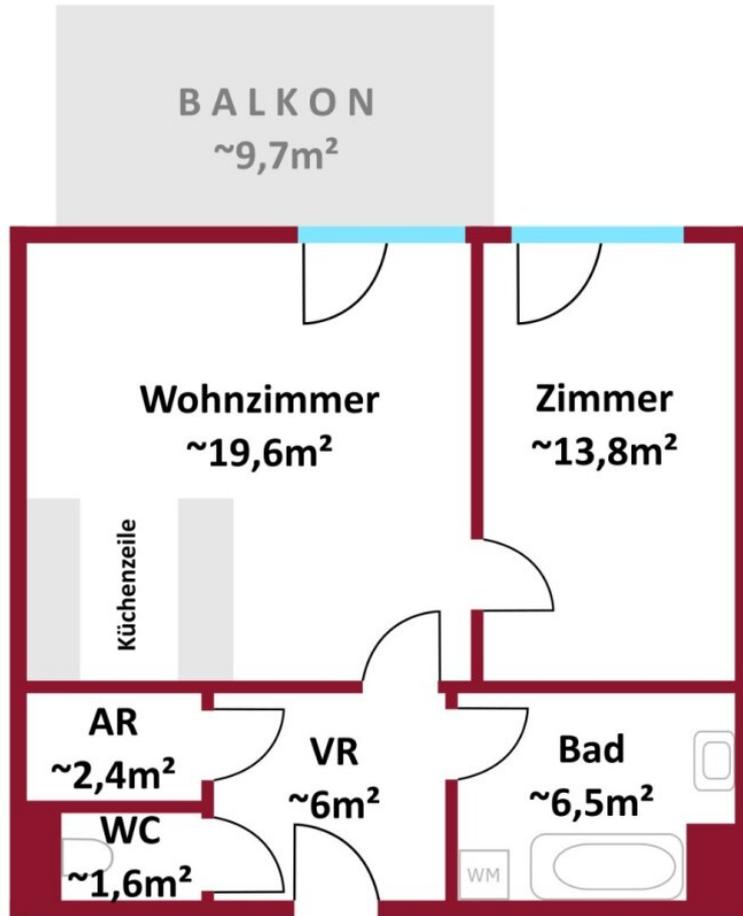
**Michael Hellebrand**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1









## Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer** Wohnung mit **55m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich im 4.Liftstock des Hauses. Die absoluten **Highlights** der Wohnung sind der **gemeinsame Fitnessraum** und die **Infrarot-Sauna**, die bereits **im Preis inkludiert** sind.

Abgerundet werden die Highlights dieser hochwertigen Wohnung noch mit einem **ca. 10m<sup>2</sup> großen Balkon**, einer top ausgestatteten **Eckküche**, sowie einer **Fußbodenheizung** und **elektrischen Außenjalousien**.

Außerdem findet man in der **Wohnungsanlage**, **mehrere kleine Parks** zum Entspannen, einen **Basketballplatz**, sowie ein kleines nettes **Café**.

In der Nähe befinden sich zahlreiche **Einkaufseinrichtungen**, sowie **Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten**. Zusätzlich sind Sie dank der guten **Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz in weniger als einer halben Stunde in der Innenstadt**.

### Raumaufteilung:

- **Wohnküche ca. 19,7m<sup>2</sup>** mit Balkonzugang
- **Schlafzimmer ca. 13,8m<sup>2</sup>** mit französischem Balkon
- **Badezimmer ca. 6,5m<sup>2</sup>** mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- **Vorraum ca. 6 m<sup>2</sup>**
- **Abstellraum ca. 2,4m<sup>2</sup>**
- **separates WC ca. 1,6m<sup>2</sup>**

**Einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann gegen einen Aufpreis von 120,-- EURO/Monat angemietet werden.**

**Die Wohnung wird vorerst auf 4 Jahre befristet vermietet, mit der Option auf Verlängerung.**

**Kostenübersicht:**

Monatliche Miete - 990,- EURO inkl. Betriebskosten und 10% USt.

Kautions - 3 Bruttomonatsmieten

Mietvertragserrichtung - 360,-- EURO zzgl. 20% USt.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap