

**DACHGESCHOSS LUXUS-Neuwertig- 2 Zimmer, Pauschale  
allinklusiv Miete, 31m<sup>2</sup> Wohnzimmer, West-Terrasse 21,27  
m<sup>2</sup>, Maßeinbau-Küche, zugfreie Deckenkühlung, FBH,  
Alarmanlage, Lift, barrierefrei, Garage optional**



**Objektnummer: 6491**

**Eine Immobilie von Posch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

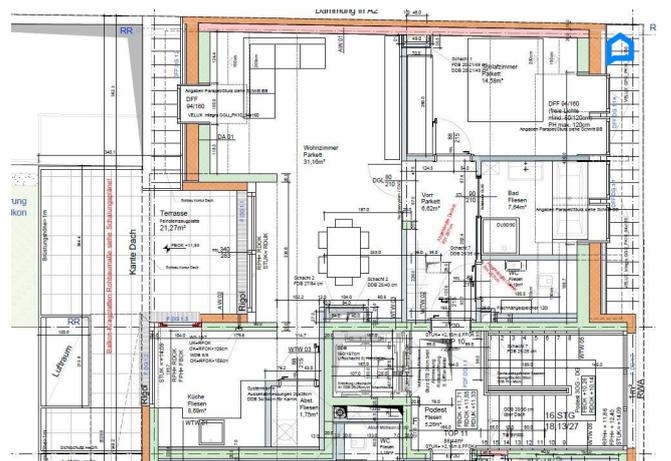
<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,41 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	99,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,62 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Gesamtmiete</b>	1.747,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.589,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.589,00 €
<b>USt.:</b>	158,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Robert Posch**

















## Objektbeschreibung

### **Top Neubau DG Wohnung mit höchstmoderner Gesamtausstattung zum Pauschalmietpreis**

#### **Heizung, Kühlung ist im Gesamt- Mietpreis bereits inkludiert !**

Dieses schöne hochwertigst ausgestattete Neubauprojekt liegt im 17. Wiener Gemeindebezirk nahe der Hernalser Hauptstraße und der Rosensteingasse. Auch der Wilhelminenberg und der angrenzende Wienerwald bieten nicht nur Raum für Bewegung in der Natur, sondern sind auch für das Mikroklima und die ausgezeichnete Luftqualität im Bezirk zuständig. Einrichtungen für Sport und Freizeit, wie Sportstätten und Bäder vervollständigen das lokale Angebot. Auch für das leibliche Wohl ist direkt vor Ort gesorgt. Diverse Heurigenlokale und Biergärten sowie traditionsreiche alt Wiener Gasthäuser, die weit über die Grenzen des Bezirkes hinaus bekannt sind, können zu Fuß gut erreicht werden. Die öffentlichen Anbindungen an das Wiener Stadtzentrum, an den Hauptbahnhof und andere Stadtteile durch Bus, Straßenbahn und S-Bahn sind sehr komfortabel und werden zusätzlich durch den Ausbau bzw. der Verlängerung der U5 noch attraktiver. Die Nahversorgung, sowie der Zugang zu Ämtern und anderen öffentlichen Einrichtungen ist hervorragend.

Mehr als 20 Kindergärten und 12 Volksschulen, NMS, und AHS im Bezirk bieten für alle Kinder und Jugendliche einen Platz zum Spielen und zum Lernen.

Insgesamt befinden sich 13 Wohneinheiten in der Anlage. Die Wohnungen haben eine Größe zwischen 45 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup> ( 2-3- Zimmer inklusive Wohnbereich) zuzüglich großzügiger Freiflächen, wie Terrassen, Balkone und Gründächer. Weiters stehen 9 PKW Stellplätze (ebenerdige Zufahrt ohne Rampe), davon 2 für Elektroautos zur Verfügung. Diese Stellplätze können optional angemietet werden.

Wenn Sie eine Top ausgestattete Wohnung in sehr schöner hochwertiger baulicher Ausführung suchen, dann haben Sie diese jetzt gefunden. Die Wohnungen werden mit einem Pauschalmietpreis vermietet. Das heisst der Mietpreis wird sich in den nächsten 4 Jahren ab Mietbeginn für Sie nicht erhöhen. Die Kosten für die Fußbodenheizung und die zugfreie Deckenkühlung sowie die allgemeinen Betriebskosten und die gesetzliche Umsatzsteuer sind in der Pauschalmitiete bereits inkludiert.

Lediglich die Stromkosten und die Anbindung an das Internet sind von Ihnen direkt mit dem jeweiligen Versorger abzurechnen.

#### **Objektdaten:**

**TOP 10 ca. 72,41m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 21,27 m<sup>2</sup> Terrasse plus 5,62 m<sup>2</sup> Keller, Stiege 1, 4.OG (DG)**

- Großes Wohnzimmer: 31,16 m<sup>2</sup>
- Küche 8,69 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 14,58 m<sup>2</sup>
- Bad: 7,64 m<sup>2</sup>
- WC: 4,19 m<sup>2</sup>
- Vorraum: 6,62 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 1,75 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 21,27 m<sup>2</sup>
- Keller: 5,62 m<sup>2</sup>

**Ausstattung:**

- Hochwertige großflächige Feinsteinzeugfliesen, Verlegung in Bad und WC bis Decke
- Parkettböden
- Fußbodenheizung mit elektronischer Temperaturregelung

- Zugfreie Deckenkühlung mit elektronischer Steuerung
- Moderne hochwertige Maßeinbauküche ( Deutsche Markenqualität ) oder
- offene Wohnküche
- Personenaufzug für 6 Personen
- Badewanne
- Dusche
- Moderne Luftwärmepumpe für Warmwasser und Heizung
- Hochwertige elektrisch angesteuerte Beschattungselemente
- Massive, hochwertige bauweise
- Alarmanlage in jeder Wohnung
- LED Einbauspots in den Vorräumen und in den Bädern
- Handtuchtrockner in den Bädern
- Laufen Keramik in den Nassbereichen samt Grohe Armaturen
- Hochwertige Tischler Innentüren
- Sicherheitseingangstüren

- Internorm Fenster mit 3-facher Isolierverglasung
- Warmwasseraufbereitung Stromboiler
- Energieklasse B,grün, 33,4 kwh/m<sup>2</sup>/ Jahr, fGEE: 0,83
- Keine Haustiere erlaubt

**Gesamtmiete Pauschal € 1747,90 zuzüglich Kosten für Strom und Internetanbindung pro Monat**

- **4 Jahre Preisgarantie,**
- **Befristung des Mietvertrages von Seiten des Vermieters: 4 Jahre,**
- **Verlängerung des Mietvertrages möglich,**
- **Mindestbindung von Seiten des Mieters: 1 Jahr plus Kündigungsfrist.**
- **Garagenstellplatz : Pauschal € 150,-- pro Monat (auf Anfrage).**
- **Garagenstellplatz: E-Auto: Pauschal € 170,--pro Monat (auf Anfrage).**

Für Fragen und Besichtigungen rufen Sie bitte Herrn Ing. Posch unter 0699/151 150 00 oder senden Sie uns Ihre schriftliche Anfrage an [robert@posch-immobilien.at](mailto:robert@posch-immobilien.at)

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten. Wir nehmen unverbindlich eine Bewertung Ihres Objektes vor und bieten auf Wunsch Ihre Immobilien gerne unseren zahlreichen Kunden an!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis zur vermietenden Firma sowie dem Eigentümer der Wohnhausanlage hin.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.