# 145 m² möblierte 5-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit Untervermietrecht bzw. als WG / Arbeiterquartier



Objektnummer: 9568

Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH

### Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Klederinger Straße 31

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 2320 Schwechat

Möbliert:VollAlter:NeubauWohnfläche:145,00 m²

Zimmer: 5
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

 Gesamtmiete
 1.600,82 ∈ 

 Kaltmiete (netto)
 1.292,89 ∈ 

 Kaltmiete
 1.455,29 ∈ 

 Betriebskosten:
 162,40 ∈ 

 USt.:
 145,53 ∈ 

**Provisionsangabe:** 

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**

#### **Peter Lasek**

GELAS Immobilien GmbH Arbeitergasse 41/1-4 1050 Wien

T +43 676 506 00 39

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



























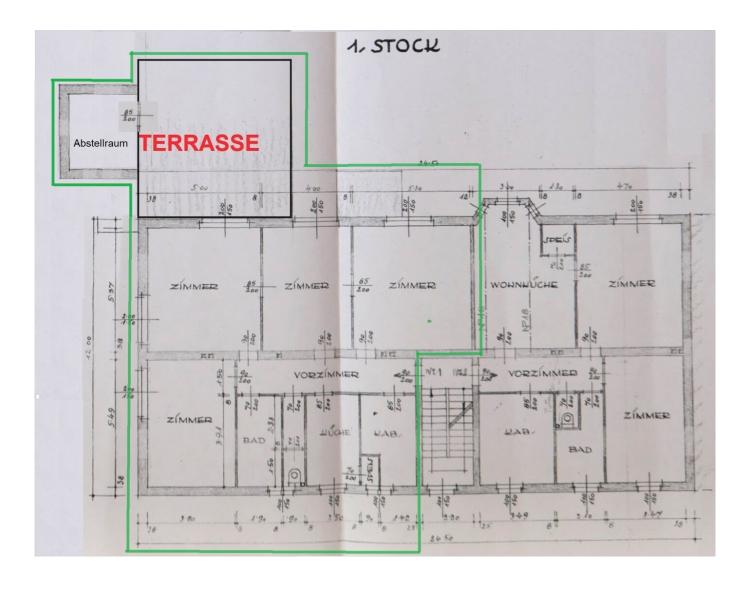












## **Objektbeschreibung**

Neubauwohnung: 5 Zimmer mit mindestens 11 Schlafplätzen. Diese Wohnung wird ganz normal vermietet, kann aber auch für WG oder Arbeiterquartier oder ähnliches vermietet werden (Untervermietrecht).

Sie befindet sich 1 km neben Wien in Schwechat, in der Klederinger Straße 31. Direkt vor dem Haus befindet sich die Bushaltestelle Linie 266 (Fahrplan siehe Fotos).

1. Stock, kurze Treppen.

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 145 m² + ca. 40 m² Dachterrasse + 1 grösserer Abstellraum im Dach der von der Terrasse aus zugänglich ist.

Vom geräumigen Vorzimmer aus sind **alle** Räume zentral begehbar. Küche mit Speisekammer, Geschirrspüler, Elektroherd, Dunstabzugshaube, Kühlschrank. Badezimmer mit Badewanne + Dusche, Waschtisch. Extra Toilette mit Handwaschbecken.

Im hinteren Teil des Hauses befinden sich nur Firmen ohne Lärm- oder Geruchsbelästigung. Daher wird sich am Abend oder Wochenende, wenn alle geschlossen haben, kaum jemand beschweren, wenn es mal auf der Terrasse etwas lauter wird.

Mobilar wie abgebildet. Alles gepfleger Zustand.

Weitere Ausstattung: Hauszentralheizung, Sprechanlage

#### Monatliche Kosten:

Hauptmietzins netto: € 1.292,89

Betriebskosten dzt. monatlich: € 162,40

zuzügl. 10 % USt. € 145,53

Gesamtmiete: € 1.600,82

Hinzu kommt ein monatliches Heizkostenakonto dzt. € 300,- inkl. USt. (Hauszentralheizung)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Befristung 3 oder 5 Jahre - auch länger wenn die Leistbarkeit gegeben ist.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER

# DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES VOR- UND FAMILIENNAMENS UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <2.450m Apotheke <1.425m Klinik <2.550m Krankenhaus <8.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <925m Universität <5.675m Höhere Schule <7.150m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.400m Bäckerei <550m Einkaufszentrum <2.125m

#### Sonstige

Geldautomat <2.250m Bank <2.375m Post <1.425m Polizei <2.500m

#### Verkehr

Bus <50m U-Bahn <3.500m Straßenbahn <1.600m Bahnhof <550m Autobahnanschluss <750m Flughafen <8.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap