

**Neubau Erstbezug | hochwertige Küche | Nähe Donau |  
Fußbodenheizung | Balkon | Tiefgarage | Fernwärme |**



**Objektnummer: 16232**

**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>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,63 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,13 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.450,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.318,18 €
<b>Kaltmiete</b>	1.318,18 €
<b>USt.:</b>	131,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

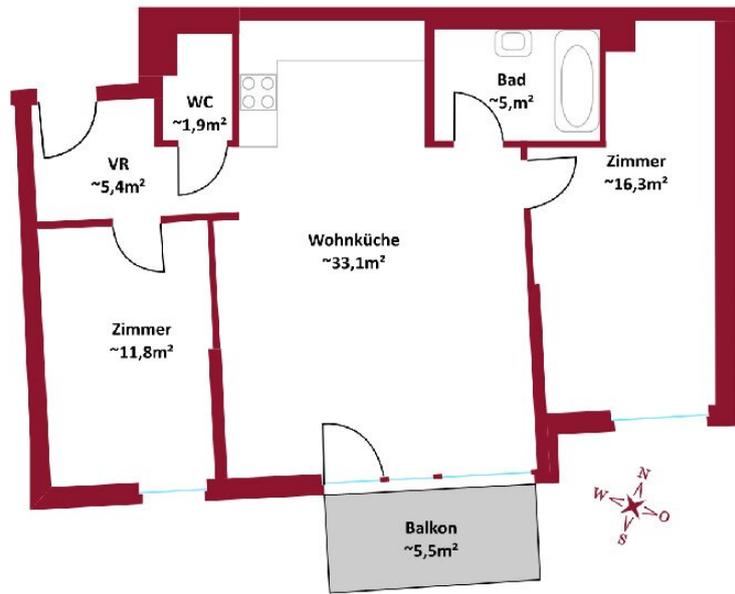


**Benjamin Bornschein**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien







## Objektbeschreibung

In einer modernen Wohnanlage erwartet Sie diese wunderschöne, helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – ein Erstbezug, der keine Wünsche offenlässt. Auf rund 74m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie einen durchdachten Grundriss mit zwei Schlafzimmern, einem großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche sowie einem modernen Badezimmer mit Badewanne. Der ca. 6m<sup>2</sup> große Balkon in Südwest-Ausrichtung bringt Licht in den Alltag.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- 1x Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer
- separates WC + Waschbecken
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit Kochnische
- Balkon (ca.6m<sup>2</sup>)
- 1x großes Schlafzimmer mit Nische für Kleiderschränke Bad mit Wanne, Waschbecken, Spiegel, WM-Anschluss

Ausstattung:

- hochwertiger Echtholz-Parkett
- moderne großformatige Fliesen in Bad + WC
- hochwertige mehrfachverglaste Fenster niedrig-energie-Bauweise

- umweltfreundlicher Fernwärmeanschluss

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

- einbruchshemmende Sicherheitstüre mit Mehrfachverriegelung Gegensprechanlage

### **Monatliche Kostenübersicht Wohnung:**

Monatliche Pauschal-Bruttomiete der Wohnung: **1.450 Euro** , inklusive Betriebskosten, Umsatzsteuer und Verwaltung

Monatliche Pauschal-Bruttomiete des Stellplatzes: **100,-- Euro** , inklusive Betriebskosten, Umsatzsteuer und Verwaltung (Provision: 3 Monatsmieten, zzgl. 20% USt. für Stellplatz sind vom Mieter zu bezahlen).

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Laufzeit: Befristet 5 Jahre mit Option auf Verlängerung

einmalig Mietvertragserrichtung: 360,-- Euro, zzgl. 20% USt.

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 <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap