

**Gartenwohnung - ERSTBEZUG | ca. 33m² Außenfläche |
hochwertige Küche | Tiefgarage | Donau-Nähe |
Fußbodenheizung | Fernwärme |**



Objektnummer: 16254

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,94 m ²
Nutzfläche:	78,35 m ²
Terrassen:	1
Garten:	23,04 m ²
Gesamtmiete	935,00 €
Kaltmiete (netto)	850,00 €
Kaltmiete	850,00 €
USt.:	85,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



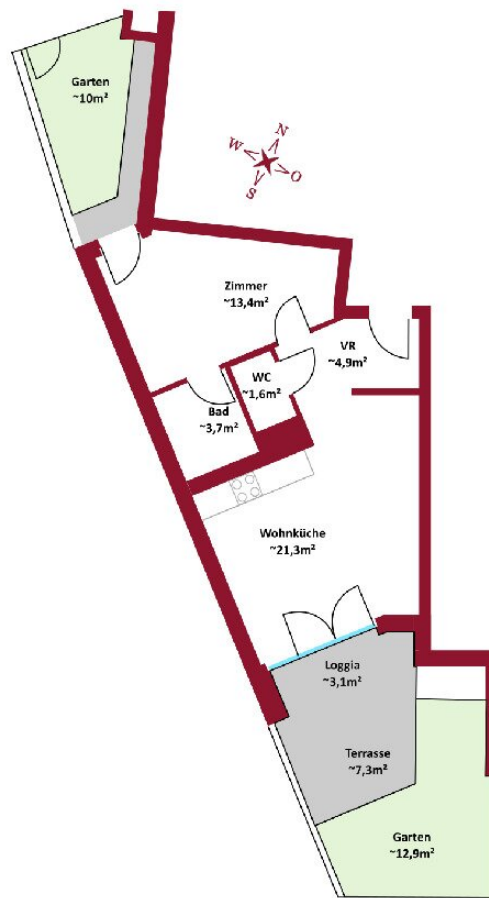
Benjamin Borschein

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098







Objektbeschreibung

In einer modernen Wohnanlage erwartet Sie diese wunderschöne, 2-Zimmer-Wohnung mit **zwei separaten Gärten, Loggia und Terrasse – ein Erstbezug**, der keine Wünsche offenlässt. Auf ca. 44m² Wohnfläche bietet sie einen durchdachten Grundriss mit einem Schlafzimmern, einem großzügigen Wohn-Essbereich mit offener hochwertigen Küche sowie einem modernen Badezimmer mit Dusche. Die ca. **33,41m² Außenfläche** runden diesen Single/Pärchen Wohntraum fabelhaft ab.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- separates WC + Waschbecken
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit Kochnische
- 2x Garten
- 1x Loggia und Terrasse
- 1x Schlafzimmer
- Bad mit Dusche 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: **935 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.

Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 4255 264](tel:06644255264) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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