

## Tolle 4-Zimmer Wohnung mit Loggia ++ Blick in die Innengärten ++ Erstbezug nach Sanierung



Helle 4-Zimmer Wohnung mit Loggia

**Objektnummer: 5420**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waidhausenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1991
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	5,83 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 48,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.980,00 €
Kaltmiete (netto)	1.491,86 €
Kaltmiete	1.800,00 €
Betriebskosten:	308,14 €
USt.:	180,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gertraud Fuchs**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3



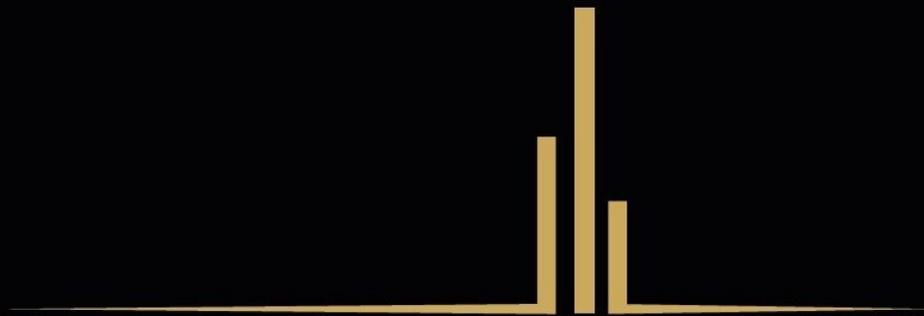






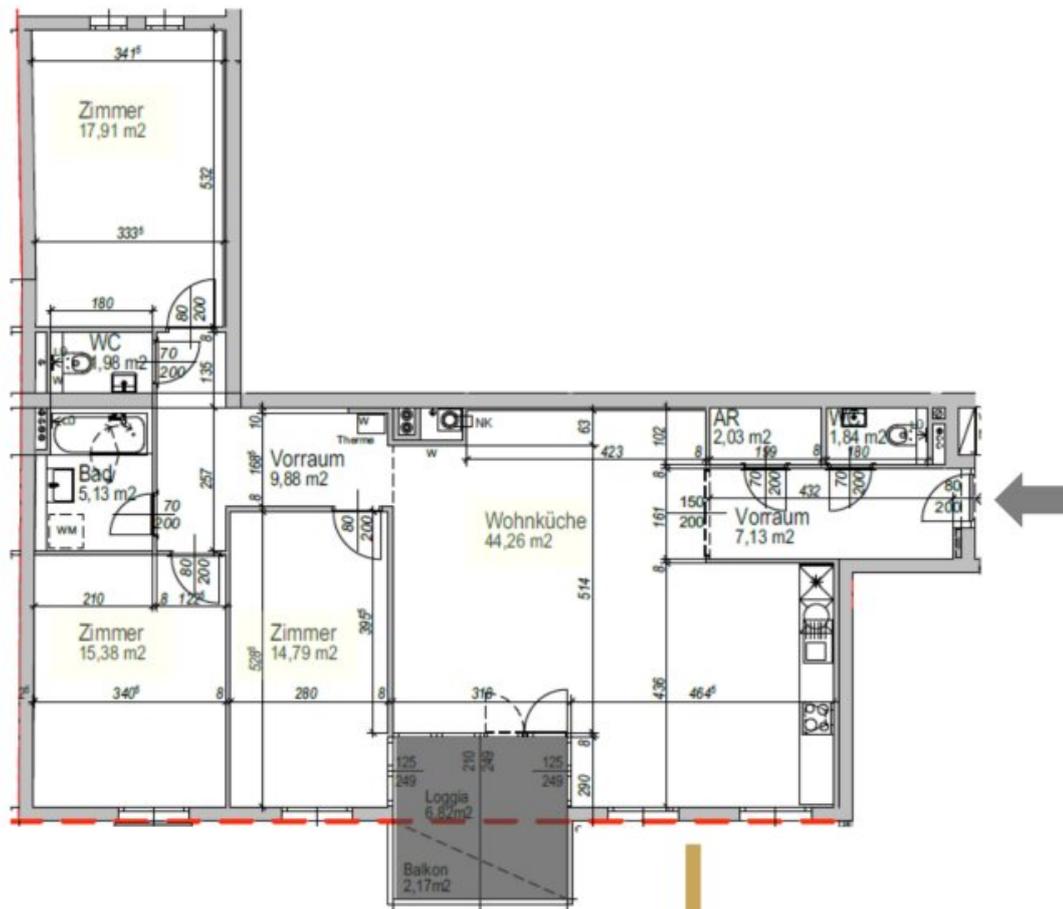






KALTENEGER

120,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Loggia/Balkon mit 8,99 m<sup>2</sup>



KALTENEGER

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 4-Zimmer-Wohnung im 2. Stock überzeugt durch ihre Helligkeit, hochwertige Ausstattung, eine ca. 9 m<sup>2</sup> Loggia und den Blick auf Gärten.

Mit 120,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche, moderner DAN-Küche, Kellerabteil, optionalen Tiefgaragenplätzen und sehr guter Verkehrsanbindung bietet sie idealen Wohnkomfort.

**Zur 4-Zimmer-Wohnung mit 120,33 m<sup>2</sup> gehören (Wohnungsplan mit Maßen liegt bei):**

- Wohnküche mit 44,26 m<sup>2</sup> (mit kompletter Küche)
- 3 Zimmer mit 14,79 m<sup>2</sup> bzw. 15,38 m<sup>2</sup> bzw. 17,91 m<sup>2</sup>
- 1 Bad 5,13 m<sup>2</sup> mit Wanne und WM-Anschluss
- 2 separate WC
- Zwischenraum als Stauraum, mit Therme
- 1 Abstellraum mit 2,03 m<sup>2</sup>
- Eingangsbereich für Garderobe
- Loggia 8,99 m<sup>2</sup>

Es gibt ein Kellerabteil zur Wohnung mit ca. 5,83 m<sup>2</sup>.

Fast die gesamte Wohnung ist zur Gartenseite orientiert - mit dem Blick auf die Eigengärten im EG. Nur 1 Zimmer ist nach vorne zur Hütteldorfer Straße hin.

Die Wohnung verfügt über Außenjalousien.

Die Fassade des Hauses wurde vor ein paar Jahren erneuert und mit Vollwärmeschutz versehen. Daher gibt es einen guten Heizwärmebedarfswert (HWB-Wert) von 48,4 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr (Klasse B).

Das Eckhaus hat 16 Einheiten, die zum Teil als Wohnungen und zum Teil als Büro genutzt werden. Zusätzlich befindet sich im EG noch eine Postfiliale und ein SB-Waschsalon.

Im Eingangsbereich steht den Bewohnern ein großer Fahrradabstellraum und ein Kinderwagenabstellraum zur Verfügung (ca. 20 m<sup>2</sup>, genug Platz verfügbar).

Der Eingangsbereich des Hauses ist nicht barrierefrei, es gibt ein paar Stufen zum Eingang.

#### **ANMIETUNG:**

- Mietdauer 10 Jahre, Verlängerung möglich, langfristige Vermietung erwünscht
- Anmietung ab sofort möglich
- Baldiger Mietbeginn erwünscht
- Anmietung direkt von den Eigentümern (Hauptmiete)
- Kautions zu Mietbeginn 4 Monatsmieten = 7.900 €

- Haustiere sind leider nicht möglich
- Gehaltsnachweis der Mieter (ca. 3 - fache der Miete als monatl. Nettoeinkommen)

### **MIETE (Werte 2025):**

1.491,86 € Nettomietentgelt Wohnung

308,14 € Anteilige Hausbetriebskosten der Wohnung (Wert 2025)

180,00 € MWSt 10 %

-----  
1.980 € Gesamtmiete für Wohnung

In der angeführten Miete nicht enthalten sind wie üblich die verbrauchsabhängigen Kosten der Wohnung für Heizung, Warmwasser und Strom.

Heizung und Warmwasserbereitung der Wohnung erfolgen durch eine Gas-Etagenheizung (neue Vaillant-Gastherme in der Wohnung).

### **Auto-Tiefgaragen-Abstellplatz:**

in der hauseigenen Tiefgarage gibt es die Möglichkeit, Auto-Stellplätze anzumieten.  
Monatliche Miete pro Stellplatz 100 € + 20 % MWSt = 120 € (es gibt auch besonders große Doppelparkplätze um 150 € + 20 % MWSt = 180 € pro Monat Miete).

### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung befindet sich in der Waidhausenstraße / Ecke Hütteldorfer Straße im 14. Bezirk.

Direkt vor dem Haus halten die Straßenbahnlinie 49 sowie der Bus 47A. Weitere U-Bahn-Anbindungen (U3, U4, U6) sind rasch erreichbar.

In der Umgebung finden sich Supermärkte, Apotheken, Ärztezentren, Schulen, Kindergärten sowie Parks und Sporteinrichtungen.

Bei einer Anfrage zur Wohnung erhalten Sie einen Lagebericht für die Adresse der Wohnung.

**Anfrage:**

Bei Interesse an der Wohnung bitte um eine SCHRIFTLICHE ANFRAGE ÜBER DAS IMMOBILIENPORTAL unter Angabe von Vorname, Nachname, e-mail und Handynummer.

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