

## **Erstbezug am Schwendermarkt: Großzügige 4-Zimmer WG mit Balkon**



**Objektnummer: 394**

**Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	111,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 110,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,82
<b>Gesamtmiete</b>	1.790,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.076,15 €
<b>Kaltmiete</b>	1.434,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	285,45 €
<b>Heizkosten:</b>	176,73 €
<b>USt.:</b>	178,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.  
Saarplatz 8  
1190 Wien

H +43 660 5956423

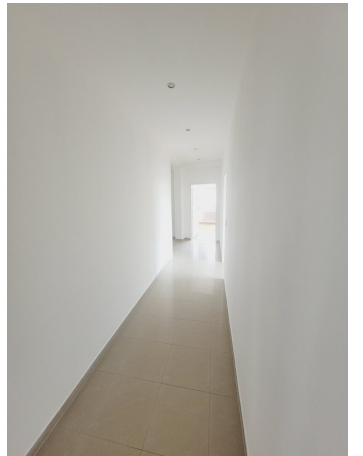
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



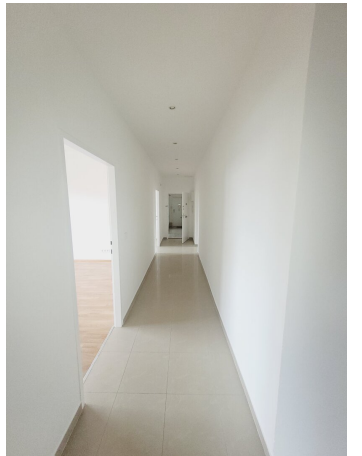






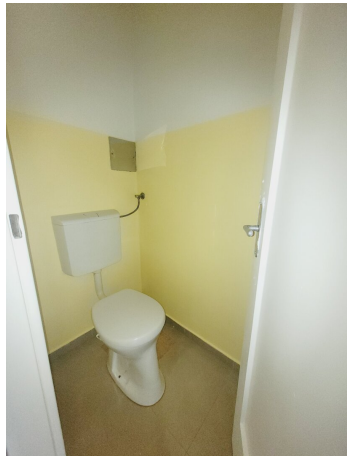




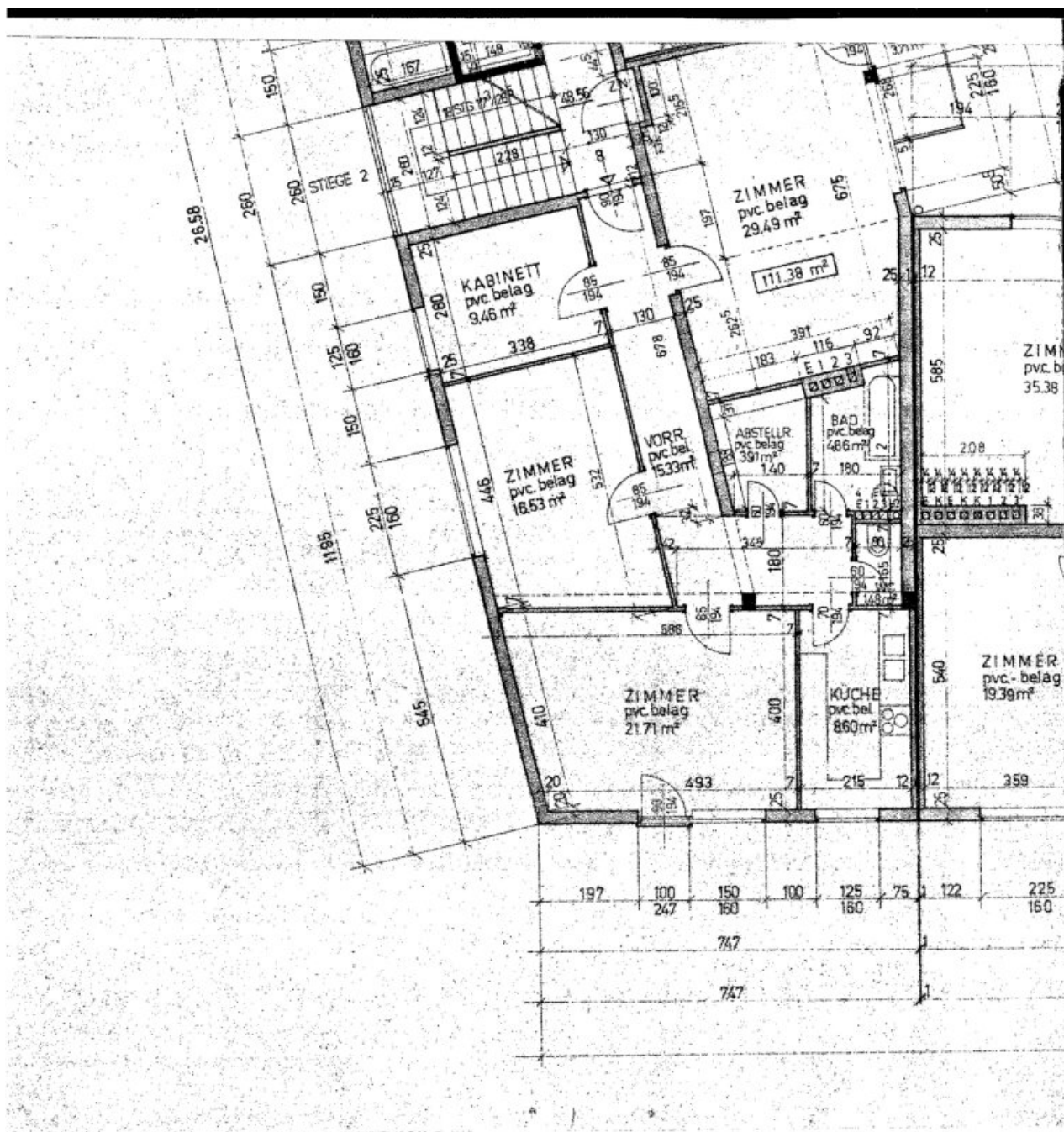














# Objektbeschreibung

## Erstbezug!!

Zur Vermietung gelangt eine **topsanierte** vier Zimmer Wohnung beim Schwendermarkt. Die **Miete beinhaltet bereits die Heizkosten** (Fernwärme). Gute Eignung für Wohngemeinschaften.

## Das Haus

Gepflegter Neubau in zentraler Wiener Lage. Drei Stationen vom Westbahnhof entfernt. Sehr gute Infrastruktur am Schwendermarkt, in der Reindorfgrasse und auf der Äußeren Mariahilfer Straße.

## Die Wohnung

Diese helle Wohnung ist ca. **111,38 m<sup>2</sup>** groß, **zentral begehbar**, liegt im **3. Liftstock** und besteht aus

- Vorraum/Flur
- 4 Zimmer (alle getrennt begehbar)
- Badezimmer mit Dusche
- Badezimmer mit Badewanne
- eingerichtete Küche mit Küchenzeile und Elektrogeräten
- separates WC

Man betritt die Wohnung über den Vorraum. Von hier sind **alle Räume getrennt begehbar**. Die **vier Zimmer** haben unterschiedliche Größen zwischen ca. 10 und 30 m<sup>2</sup>. Drei Zimmer sind straßenseitig orientiert und blicken auf den Schwendermarkt. Ein Zimmer schaut in den Hof und verfügt über einen **Balkon**. Die Wohnung hat **zwei getrennte Badezimmer**, eines mit Badewanne und eines mit Dusche. In einem Badezimmer befindet sich der

Waschmaschinenanschluss. Die Küche ist voll möbliert und mit einer modernen Küchenzeile (auf den Fotos noch nicht sichtbar) ausgestattet. Das WC ist separat.

Die Wohnung ist nord-südseitig ausgerichtet. Alle Räume sind **hell und freundlich**. Alle Räume sind getrennt begehbar.

Achtung: der Plan entspricht nicht vollständig der Realität. An Stelle des Abstellraums befindet sich das zweite Badezimmer.

**Weiters:**

- Heizung mit Fernwärme (Kosten sind in der Miete inkludiert)
- Kellerabteil
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- ein Zimmer mit Balkon
- ein Zimmer mit bodentiefem französischem Fenster

**Die Miete:**

Die Wohnung wird **auf 5 Jahre** befristet vermietet.

Die monatliche **Gesamtmiete inklusive Heizkostenkonto beträgt EUR 1.790.-** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 1.076,15
- Betriebskosten EUR 286,45
- Heizkostenkonto EUR 176,73
- Liftkosten EUR 71,77

- Umsatzsteuer EUR 178,90

Die Kautions beträgt EUR 6.500.-

Einmalige Bearbeitungsgebühr EUR 480.-

**Bei Interesse an der Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.**

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