

**Nahe Schönbrunn: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Wintergarten, sowie ein opt. Stellplatz!**



**Objektnummer: 3860**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Max-Reinhardt-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,04 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	61,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 56,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.390,00 €
Kaltemiete (netto)	1.069,74 €
Kaltemiete	1.263,64 €
Betriebskosten:	193,90 €
USt.:	126,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







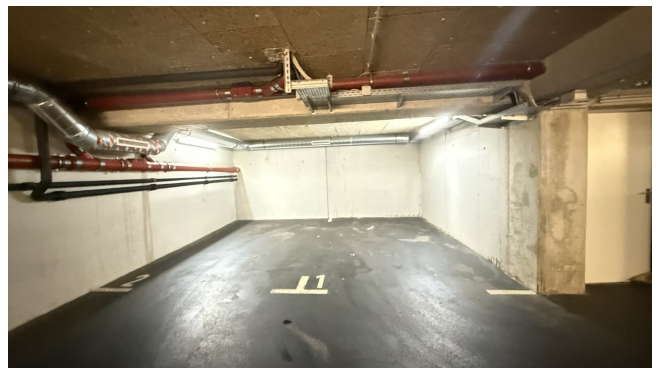
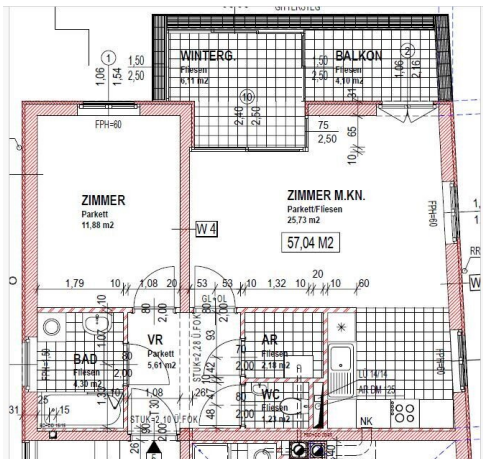






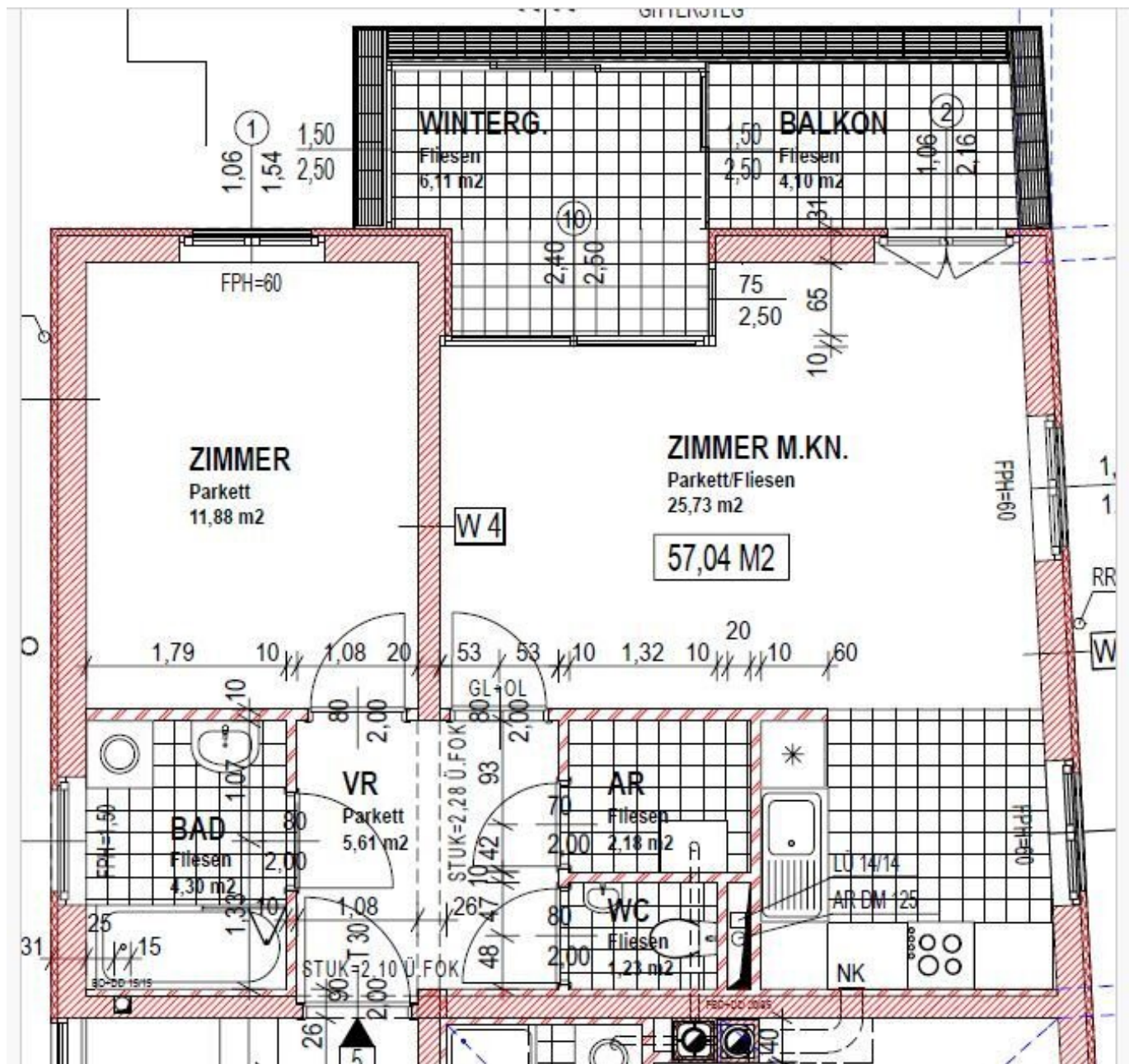












## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt hier eine äußerst ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Wintergarten nahe dem Schloß Schönbrunn!**

Die Wohnung hat **57,04 m2 an Wohnfläche** und gliedert sich folgendermaßen auf: Vorraum, Abstellraum, separates WC, Badezimmer mit Wanne und Dusche; Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, **Wintergarten mit 6,10 m2** und **zusätzlich ein Balkon mit 4,1 m2 Freifläche (Grünruhelage)**.

### Hinweise:

Die im Plan eingezeichnete Badewanne ist falsch. Es steht Ihnen jetzt eine Dusche zur Verfügung.

### Ausstattung:

Sicherheitstüre, Fußbodenheizung, Personenaufzug, Schiebetüren zum Wintergarten, Außenjalousien.

Wandflächen in den Bädern und WC's sind verfliesst bis zur Decke.

Die Fertigparkettboden sind auf Estrich mit Trittschalldämmung verklebt.

Küche, Bäder, WC's: keramischer Fliesenbelag auf Estrich mit Trittschalldämmung.

Küche mit Geräten: (Elektrobackrohr mit Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Tiefkühl-Kühl-Kombination, Spülbecken mit Einhebelmischbatterie.

Wintergärten und Balkone: Steinplatten.

Fenster und Balkontüren: Holz-ALU innen weiß lackiert, außen grau. Isolierverglasung.

Die Balkontüren sind als Schiebetüren ausgeführt mit umlaufender Gummidichtung.

Wohnungseingangstüre: Vollbautürblatt (WKI 2) beidseitig weiß lackiert, Zylinderschloss mit massivem Türbeschlag und Türspion.



Innentüren: Holzzarge weiß lackiert, dreiseitig umlaufende Gummidichtung, Vollbautürblatt beidseitig Holz weiß lackiert, Wohnzimmertür mit Glas.

Heizungs- und Warmwasserversorgung: Fußbodenheizung. Gasetagenheizung;

Bad: Emaillierte Duschtasse mit Ab- und Überlaufgarnitur und Einhebelmischbatterie sowie Handbrause mit Brausestange.

Waschtischanlage aus Kristallporzellan mit Einhebelmischer. Zu- und Abfluss für Waschmaschine.

WC: Tiefspülklosett als Hänge-WC mit eingebautem Spülkasten, Sitzbrett mit Deckel, Handwaschbecken und Einhebelmischbatterie ausgestattet.

Küche/Kochnische: E-Herd mit Ceranfeld (Neff), Spülbecken mit Einhebelmischbatterie.

Schwachstrominstallation: Klingel- und Torsprechanlage mit elektrischem Türöffner,

Telefonverkabelung inkl. Telefondose im Wohnzimmer,

Anschluss an Kabelfernsehen und Internet vorhanden.

Ein trockenes Kellerabteil wird dem Mieter zur Verfügung gestellt.

### **Lage:**

Es erwartet Sie eine sehr gute Infrastruktur (Linzerstraße) sowie viel Freifläche (Balkon + Wintergarten).

Die Anbindung ist perfekt: in nur 2 min. gelangen Sie zu den Linien 52, 60 und 10.

### **Konditionen:**

**Mietbeginn:** ab sofort möglich;

**Mietdauer:** 5 Jahre (mit Verlängerungsmöglichkeit) befristet;

**Kündigungsverzicht:** 1 Jahr; **Kündigungsfrist:** 3 Monate;

**Mietentgelt:** Mietzins inkl. Betriebskosten, Lift und USt.: EUR 1.390,--

Ein **Garagenstellplatz** kann bei Bedarf und Verfügbarkeit zusätzlich um 125,-- EUR inkl. BK u. MWSt. angemietet werden.

**Vertragserrichtungskosten:** € 360,-- inkl. 20% MwSt. für den Mietvertrag.

**Kaution:** € 5.600,--

**Strom und Gas** (Heizung und Warmwasser) werden auf den Mieter umgemeldet und direkt vom Mieter an den Energielieferanten bezahlt.

Die **Thermenwartung** wird jährlich vom Mieter durchgeführt.

#### **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

PR-Immobilien / REAL ESTATE

Paunovic Radisa (Inh./CEO)

Mobil: [0664 / 404 15 47](tel:06644041547)

WEB: [www.pr-immobilien.at](http://www.pr-immobilien.at)

E-Mail: [office@pr-immobilien.at](mailto:office@pr-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <750m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap