

## **SONNENTERRASSEN - RUHEOASE IN TOPLAGE**



**Objektnummer: 2654**

**Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf**

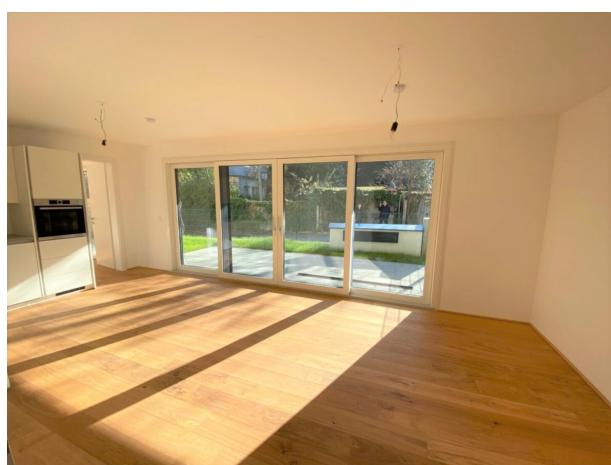
## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Starkenburggasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	17,43 m <sup>2</sup>
Keller:	8,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	1.216,00 €
Kaltmiete (netto)	1.124,70 €
Kaltmiete	1.207,70 €
Betriebskosten:	83,00 €
USt.:	8,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

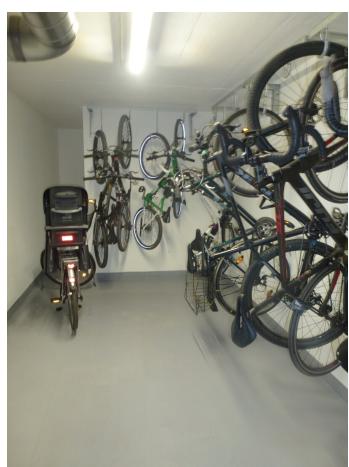
## Ihr Ansprechpartner

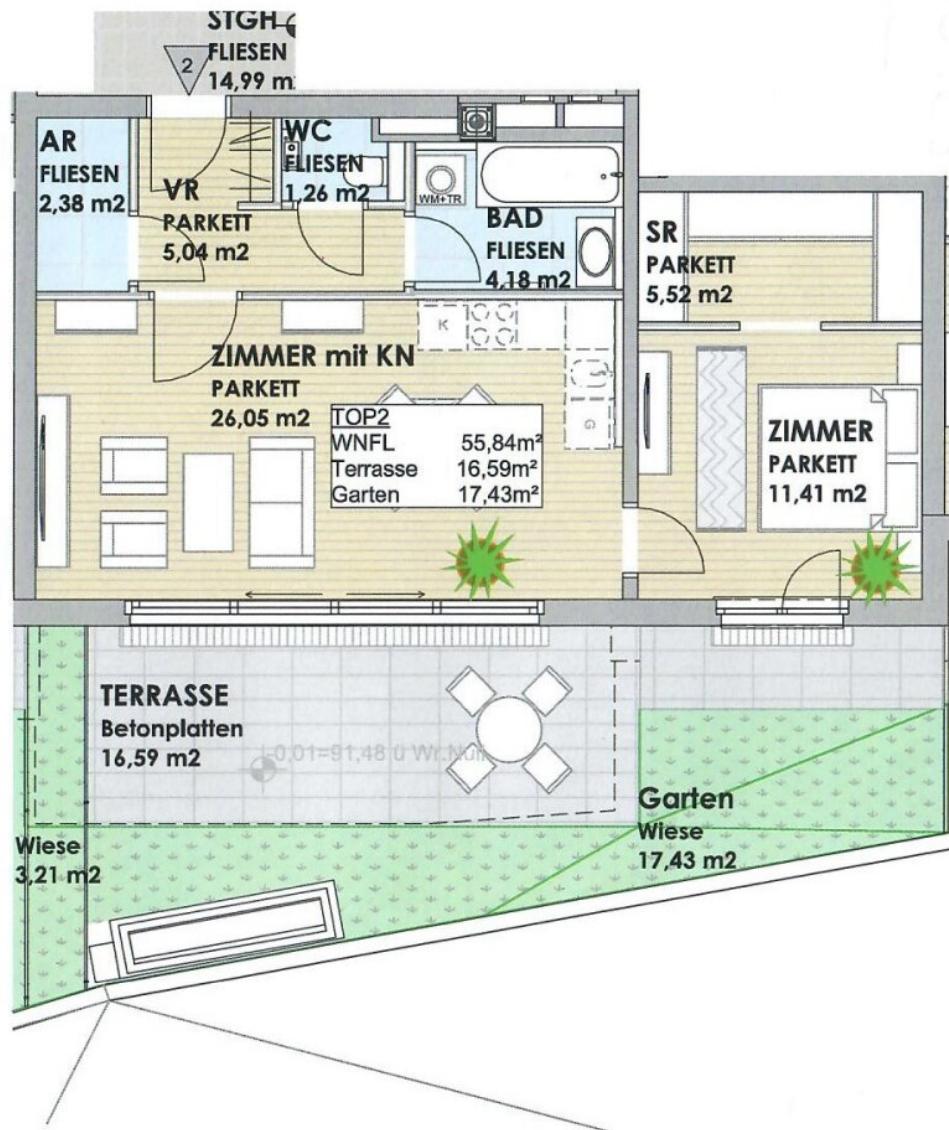












# Objektbeschreibung

## WUNDERSCHÖNE NEUBAUMIETE MIT SONNENTERRASSE

Die Wohnung befindet sich in einer modernen, neu errichteten Hausanlage (BJ 2020), die höchste Wohnqualität in einer der begehrtesten und exklusivsten Wohnadressen in Ottakring bietet. Der südseitig ausgerichtete Grundriss der Wohnung sowie die großen, verglasten Schiebetüren in Wohnküche und Schlafzimmer sorgen nicht nur für viel Licht und Sonne, sondern holen auch das viele Grün der Umgebung in die freundlichen Wohnräume.

Die Wohnung hat eine **Wohnfläche von 56 m<sup>2</sup>**, ca. **17 m<sup>2</sup> Gartenfläche** und ca. **16 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse**.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit integrierter Einbauküche (26,05 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer mit begehbarer Schrankraum (16,93 m<sup>2</sup>)
- Wannenbad (4,18 m<sup>2</sup>)
- Toilette (1,26 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (2,38 m<sup>2</sup>)
- Vorzimmer mit Garderobennische (5,04 m<sup>2</sup>)
- zusätzlich steht dem Mieter ein großes Kellerabteil zur Verfügung (8,16 m<sup>2</sup>)

Ausstattungsmerkmale:

- Küche: hochwertige Einbauküche mit Kühl- und Gefrierkombination, Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen, Spüle
- Badezimmer: Waschmaschinen-Anschluss, Waschtisch mit Spiegel,
- Toilette mit Handwaschbecken
- elektrische Außenjalousien

- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- wunderschöne, geölte Holzdielenböden
- Sicherheitstür
- Fußbodenheizung über eine allgemeine Hauszentralheizung durch Fernwärme

**Für den Heizungs- und Warmwasser-Verbrauch wird monatlich ein Pauschalbetrag von EUR 104,- verrechnet und einmal jährlich nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet.**

Die Wohnung kann ab Jänner 2026 angemietet werden und ist zur Zeit noch vermietet (Fotos wurden vor dem Einzug des Mieters gemacht). Besichtigungen sind ab sofort möglich. Der Mietvertrag wird für 5 Jahre (mit Verlängerungsoption) angeboten. Der Mieter hat die Möglichkeit, nach Ablauf des 1. Jahres mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist vom Vertrag auszusteigen.

Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung der Wohnung haben, bitten wir Sie um eine Anfrage per Email, um Ihnen die Maklerunterlagen und das Exposé zuschicken zu können.

**Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018:** Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind (neutrale Interessensvertretung beider Vertragspartner) und dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben vom Verkäufer bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen dem Verkäufer und dem Anbieter, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenvermietung 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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap