

## **Traumhafter Blick von der Dachterrasse in die Ferne....**



**Objektnummer: 12308**

**Eine Immobilie von Immobilien Realitäten e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Hütteldorfer Straße 249      |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß        |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                     |
| Alter:                        | Neubau                       |
| Wohnfläche:                   | 81,60 m²                     |
| Zimmer:                       | 2                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Terrassen:                    | 2                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 169,30 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,33                |
| Gesamtmiete                   | 1.360,00 €                   |
| Kaltmiete (netto)             | 1.236,36 €                   |
| Kaltmiete                     | 1.236,36 €                   |
| USt.:                         | 123,64 €                     |
| Provisionsangabe:             |                              |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Höferstock**

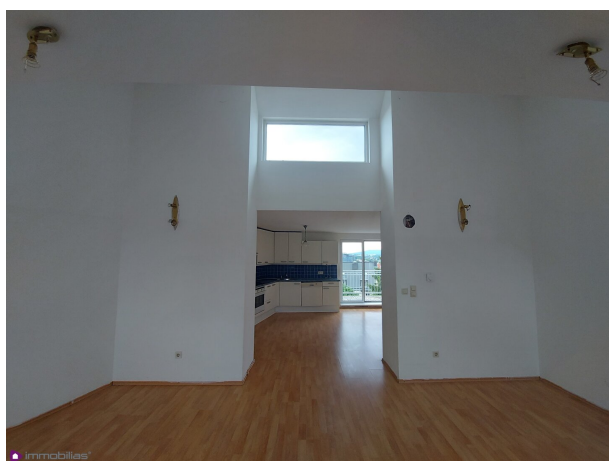
Immobilias Realitäten e.U.  
Heinrich Lefler Gasse 15, Top 1























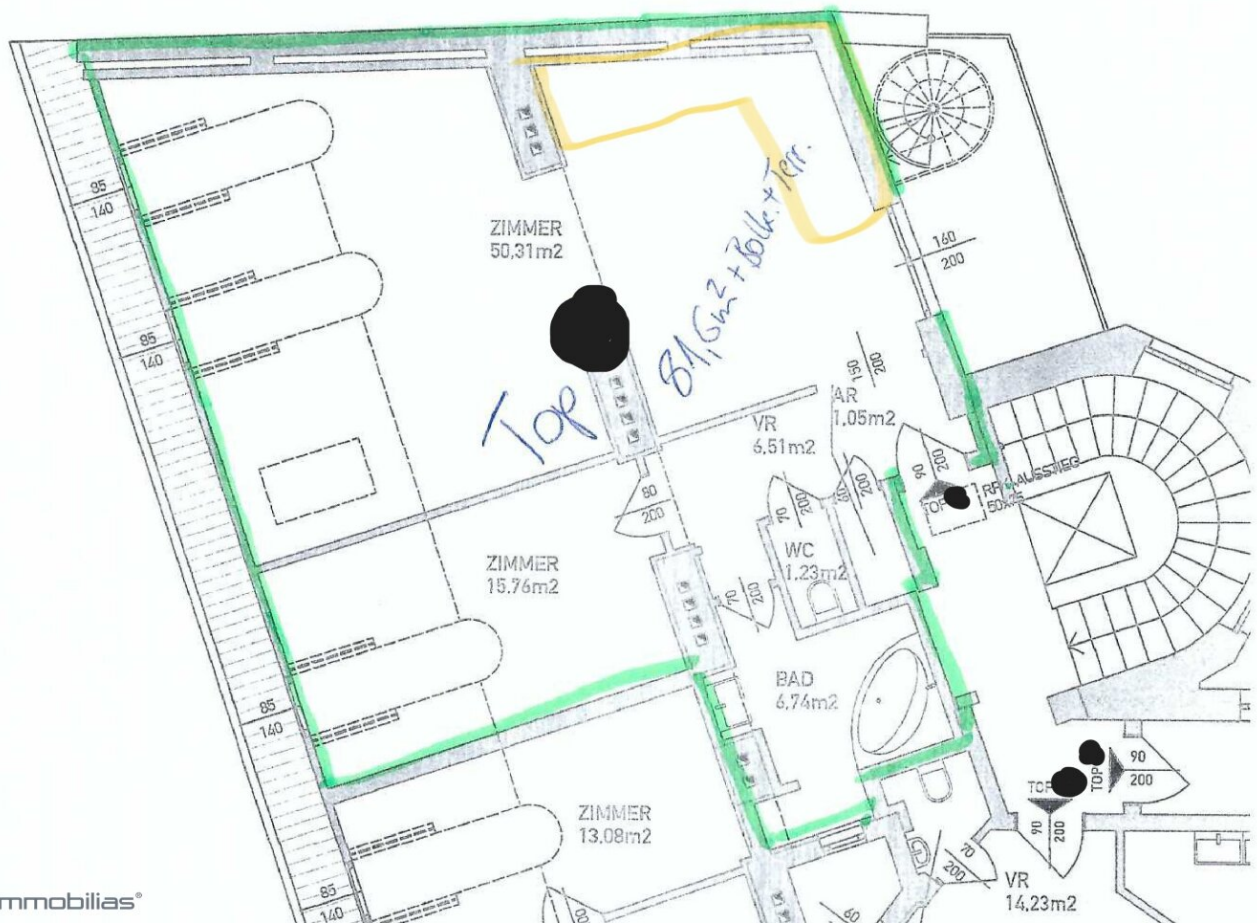




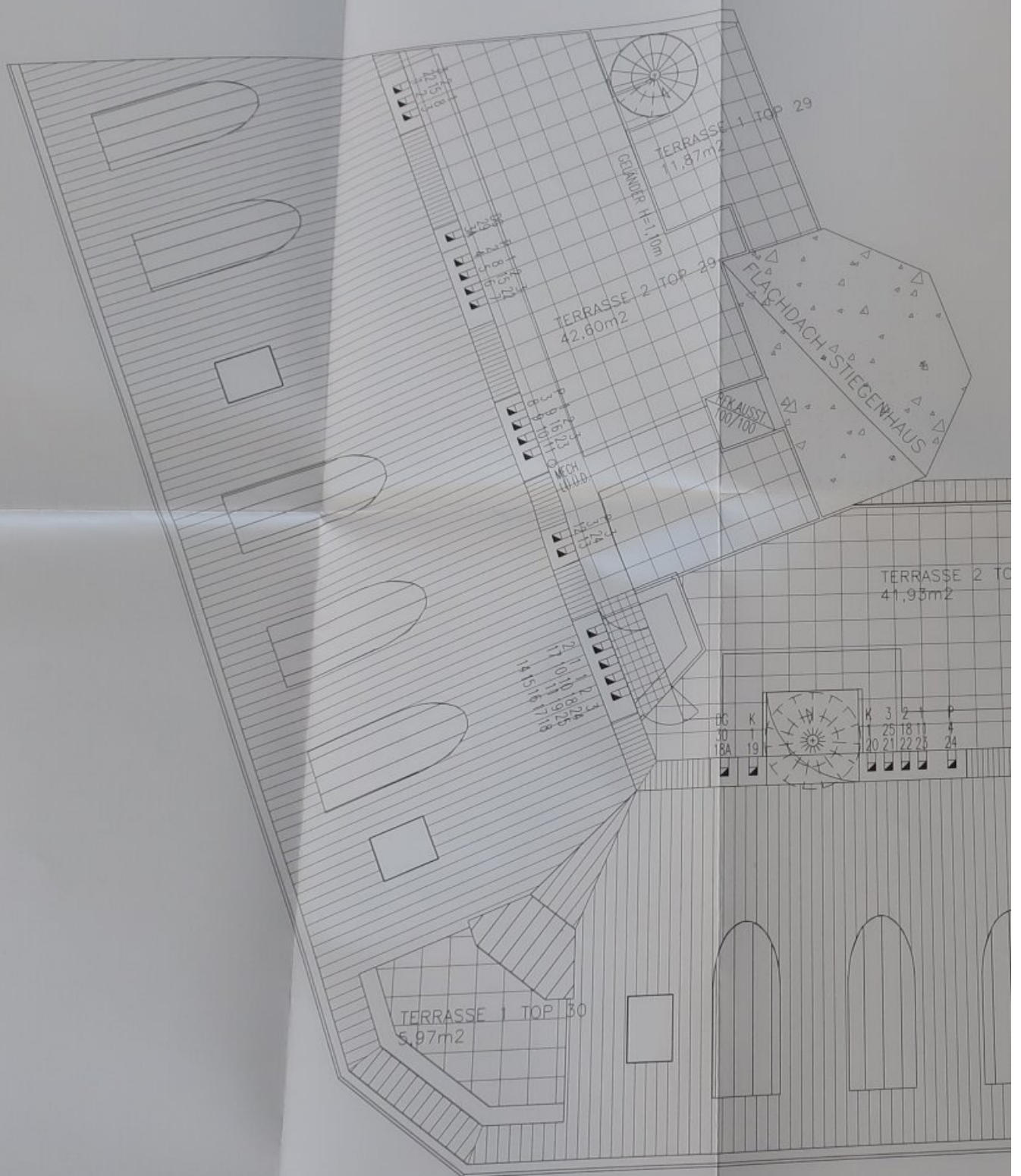












## Objektbeschreibung

Sofort zu beziehen ist diese wunderschöne 2 Zimmer Dachgeschosswohnung mit 2 Terrassen, die durch einen Dachausbau eines schönen Gründerzeithauses geschaffen wurde und in der Hütteldorferstraße liegt.

### **Raumaufteilung, ca 81,60:**

Vorzimmer/ Gang, ca 6,51 m<sup>2</sup>

offene Küche mit Essplatz und anschließendem großzügigem, lichtdurchflutetem Wohnzimmer, gesamt ca 50,31 m<sup>2</sup>

Ausgang auf die ebenerdige Terrasse, ca 11,87m<sup>2</sup>. sowie auf die Dachterrasse (über eine Wendeltreppe), ca 42,60 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, ca 15,76 m<sup>2</sup>

Bad mit Eckbadewanne und Fenster (Lichtschacht), ca 6,74 m<sup>2</sup>

praktischer Abstellraum, ca 1,05 m<sup>2</sup>

extra WC, ca 1,23 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung:**

Parkettböden/ Fliesen, Einbauküche mit allen Geräten

Die Daten des Energieausweises sind für die DG nicht aussagekräftig, da dieser für das ganze Haus erstellt wurde (Gründerzeithaus mit Dachgeschossausbau).

### **Mietdauer: 5 Jahre mit Verlängerungsoption**

**Miete: € 1 360,00.- inkl Mietzins, BK und Ust**

**Kaution: 3 BMM**

Heizung/ Warmwasser, Strom, OBS Abgabe und eine angemessene Haushaltsversicherung sind vom Mieter extra zu bezahlen.

Für alle weiteren Fragen und eine unverbindliche Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:



**Andrea Höferstock**

**T: 0699/1 4444 700**

**E: [office@immobilias.at](mailto:office@immobilias.at)**

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage [www.immobilias.at](http://www.immobilias.at)

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.**

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

**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://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilias-realitaeten.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.

**!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!**

**(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte**

## **Richtlinie-Umsetzungsgesetz)**

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

**Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

### *Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht*

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

*Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.*



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <125m

Klinik <1.375m

Krankenhaus <425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <425m

Kindergarten <325m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <2.325m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <350m

Post <350m

Polizei <1.075m

### **Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <650m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <4.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap