

## **3-Zimmer-Wohntraum mit Loggia & Panorama-Gemeinschaftsdachterrasse**



Dachterrasse

**Objektnummer: 95312**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,14
<b>Gesamtmiete</b>	1.590,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.369,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.590,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	221,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



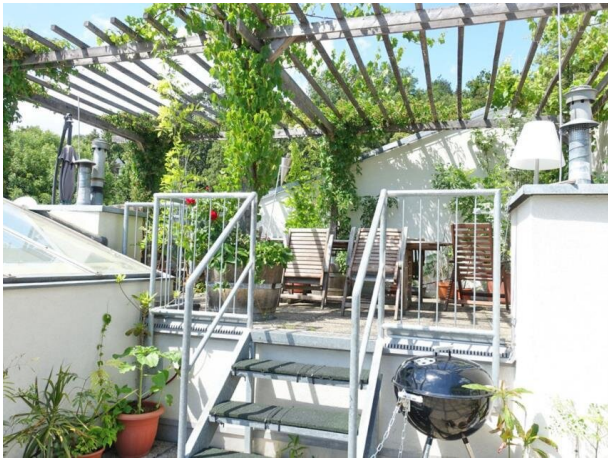
**Sebastian Wiesinger**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien













## Objektbeschreibung

Die perfekt angelegte Mietwohnung befindet sich im 1. Liftstock einer gepflegten Wohnhausanlage am westlichen Wiener Stadtrand, in traumhaft ruhiger Waldrandlage.

Die Schnellbahnhaltestelle der S50, Wien-Weidlingau, ist nur ca. 100 Meter entfernt und gut fußläufig erreichbar.

Das ca. 2 km entfernt liegende Auhofcenter bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, ein Ärztezentrum, ein Cineplexx-Kino, Fitnessstudio, Indooraction Park, Bowling, eine Tanzschule und verschiedene Gastronomiebetriebe. Im Sommer kann man sich im Hadersdorf-Weidlingauer Bad gegenüber der Volksschule Abkühlung verschaffen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 99 m<sup>2</sup> und bietet den zukünftigen BewohnerInnen Vorraum, Diele, Flur, Abstellraum, separates WC, Bad mit Wanne und Dusche, Wohnraum mit Küche inkl. Einbaugeräten und 2 weitere Zimmer. Eine ca. 5 m<sup>2</sup> große Loggia sowie ein Kellerabteil sind ebenfalls im Angebot enthalten.

Sämtliche Wohnräume sind mit Laminatböden ausgestattet, WC, Badezimmer, Küchennische und Flur sind verflies. Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Etagenheizung über Radiatoren. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer, diverse Anschlüsse für TV und Internet sind vorhanden.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet mit Verlängerungsmöglichkeit vermietet, der Gesamtmietpreis beträgt € 1.590,-- und beinhaltet den Hauptmietzins, Betriebskosten und MwSt.. Die Kautions in der Höhe von € 5.400,-- ist dem Vermieter bei Mietvertragsunterzeichnung zu übergeben. Verbrauchsabhängige Kosten wie Strom, Heizung sowie eventuelle Kosten für Telefon, Fernsehen und Internet rechnen die Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter ab.

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap