

## ABENTEUER WOHNTRAUM - 2 ZIMMER, BAD & BALKON

**LEBEN.GENIESSEN**  
Abenteuer Wohnraum

**2 Zimmer,  
Bad & Balkon**



Nähe Favoritenstraße

Objektnummer: 39028

Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH

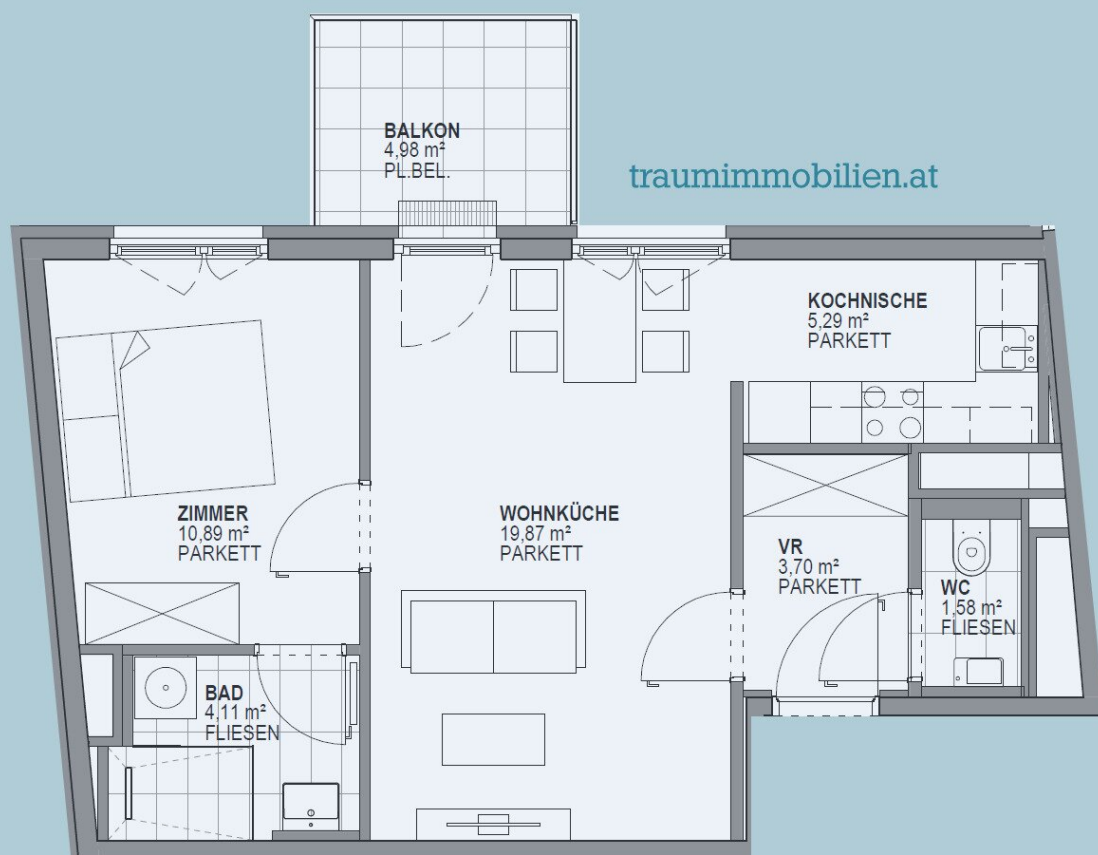
## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße 82
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,40 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	51,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,85 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	845,00 €
Kaltmiete (netto)	639,70 €
Kaltmiete	768,18 €
Betriebskosten:	128,48 €
USt.:	76,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







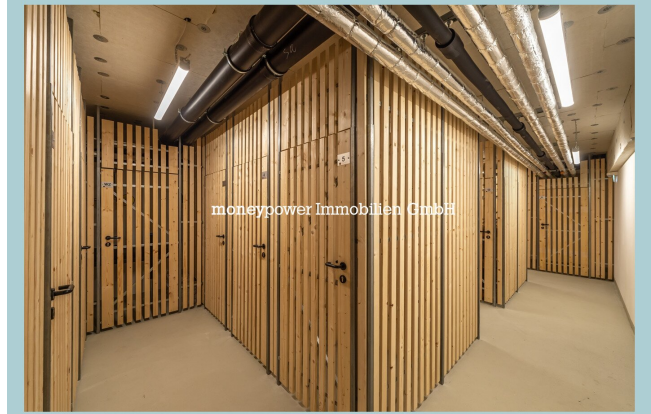
























## Ihr persönlicher Ansprechpartner



**Hr. Ruhollah Ghiami**

Immobilienberater

**Mobil:** 0660/400-2-400

**Mail:** ruhollah.ghiami

@traumimmobilien.at



Sie wollen Ihre  
Traumimmobilie verkaufen,  
wissen aber nicht wie?  
Ich nehmen Ihnen  
Ihre Sorgen ab!  
Hr. Ghiami - 0660/400-2-400



**TRAUM**

**IMMOBILIEN.AT**

Wohnräume werden Wirklichkeit

# Objektbeschreibung

## ABENTEUER WOHNTRAUM - 2 ZIMMER, BAD & BALKON

*Freuen sie sich auf diese besondere Wohnung in guter Wohnlage des 10. Bezirks, die sehr rasch vermietet sein wird. Rufen Sie mich an und vereinbaren Sie gleich einen unverbindlichen Besichtigungstermin.*

### HIGHLIGHTS

- + **Frischlucht:** Balkon
- + **Neubau:** Erstbezug, Baujahr 2019
- + **Viel Licht:** hell, freundlich, zentral begehbar
- + **Hofruhelage**
- + **Gute Verkehrsanbindung:** U1 Troststraße, Autobuss 68A und 68B, Straßenbahn 67 und O
- + **Küche:** Moderne Einbauküche mit allen Geräten
- + **Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten:** Favoritenstrasse
- + **Garage:** im eigenen Haus

### ECKDATEN

- \* **Gesamtfläche:** 51,38 m<sup>2</sup>
- \* **Wohnfläche:** 45,40 m<sup>2</sup>
- \* **Balkon:** 4,98 m<sup>2</sup>
- \* **Kellerabteil:** 1,00 m<sup>2</sup>
- \* **Zimmer:** 2
- \* **Badezimmer:** mit Dusche

- \* **WC:** *separate Toilette*
- \* **Lift:** *Ja*
- \* **Kellerabteil:** *Ja*
- \* **Geschoss:** *4. Stock*
- \* **Heizung:** *Gasetagenheizung*
- \* **Baujahr:** *2019*

## **MIETE**

- \* **Beziehbar:** *ab sofort*
- \* **Besichtigung:** *ab sofort möglich*
- \* **Mietdauer:** *befristetes Mietverhältnis für 5 Jahre mit Möglichkeit auf Verlängerung*
- \* **Kündungsverzicht des Mieters:** *1 Jahr*

## **KOSTEN:**

- o **Wohnungsmiete (monatlich):** € 845,- *(inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer)*
- o **Garagenplatz (monatlich):** € 100,- *auf Anfrage, je nach Verfügbarkeit*
- o **Kaution (einmalig):** € 3.600,- *(wird bei Auszug wieder zurückerstattet)*
- o **Mietvertragserrichtungskosten (einmalig):** € 390,- *Monatsmieten*

## **SENDEN SIE UNS IHRE KONTAKTDATEN UND VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN**

*Herr Ruhollah GHIAMI, Immobilienberater, Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH, Südbahnweg 47, 9201 Krumpendorf, Tel: 0660/ 400-2-400, Mail:*



*ruhollah.ghiami@traumimmobilien.at.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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