

**#SQ - ERSTBEZUG NÄHE MÄRZSTRASSE:  
DACHTERRASSENWOHNUNG IN RUHELAGE!**



**Objektnummer: 21091**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	59,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	1.691,89 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.292,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.538,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,01 €
<b>USt.:</b>	153,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mona Taghavi**

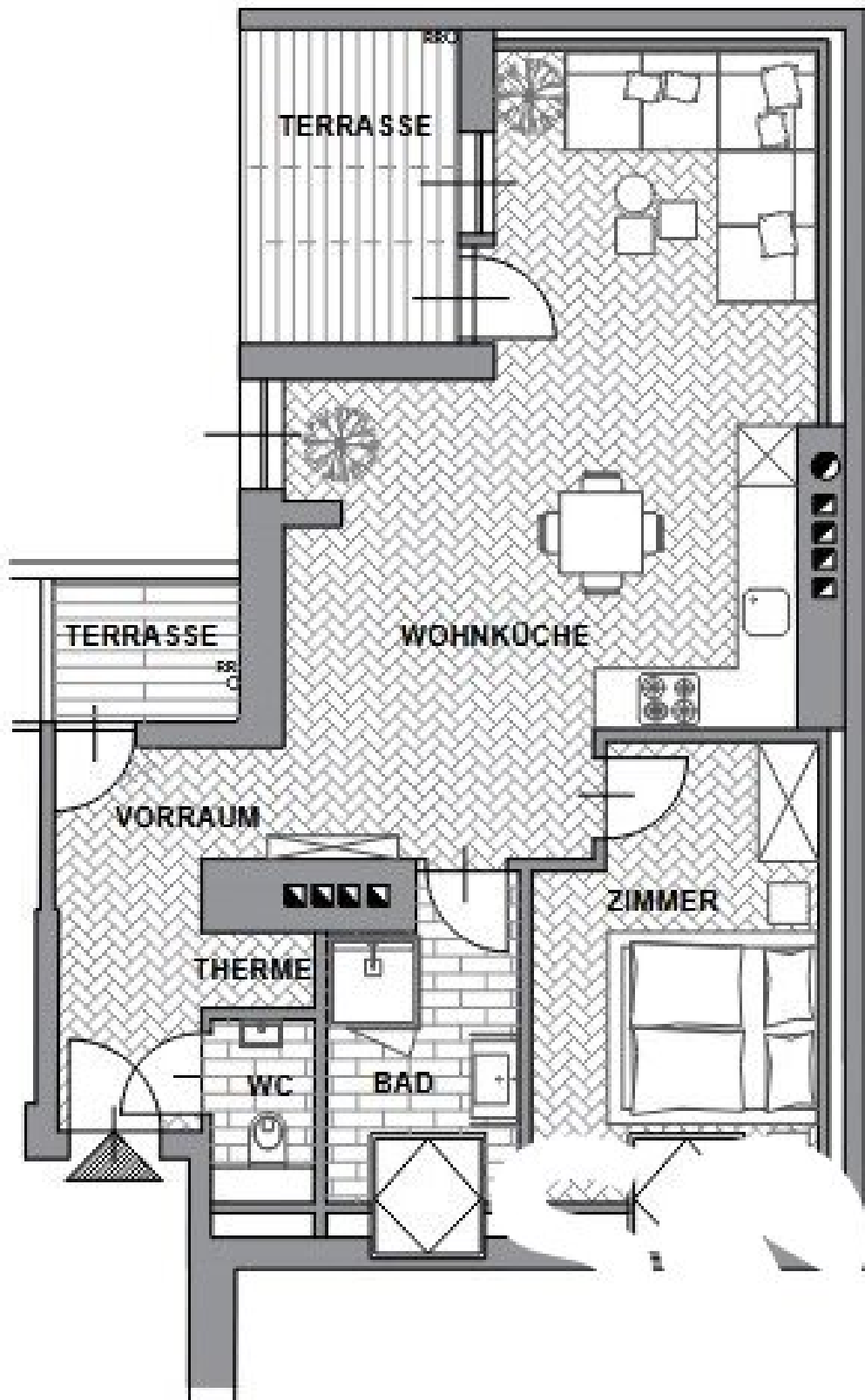
STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7  
1010 Wien

T +43650 2311113









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein Erstbezug, eine topsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit 2 Terrassen im Dachgeschoss eines Altbaus, wenige Minuten zu Fuß entfernt von der nächsten U3-Station. Die Liegenschaft verfügt über einen Personenlift.

Im gesamten Gebäude werden im Dachgeschoss insgesamt 5 Einheiten vermietet, ca. 60 - 87m<sup>2</sup> zzgl. Außenflächen. Die Wohnungen sind mit sehr viel Liebe zum Detail fertiggestellt worden. Für die Ausstattung der Wohnungen wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet. Kein Wunsch bleibt hier offen!

### Eckdaten im Überblick:

Gewichtete WNFL: ca. 64,60m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 59,85m<sup>2</sup>

Terrassen: ca. 9,49m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Küche: Anschlüsse verfügbar

Bad: 1

WC: 1

Lift: ja

### Raumaufteilung:

Vorraum

Wohnküche

Schlafzimmer

Bad mit Dusche

WC

2 Terrassen

**Ausstattung:**

3-fach verglaste Fenster und Fenstertüren, Aluminium

Beschattung (Raffstore)

FAKRO GREENVIEW Dachflächen-Schwingfenster mit hoher Energieeffizienz

Stahlsicherheitstüre WK3 mit Mehrfachverriegelung

Luftwärmepumpe (Vaillant)

Fußbodenheizung

Vorbereitung für Klimageräte in jedem Zimmer (Wohn- und Schlafzimmer)

Wohnräume/Küche/Esszimmer: Französisches Fischgrät

BAD, WC: Grande Paonazzetto | 9,5mm/ 60x120cm

Terrassenholz: Thermokiefer oder gleichwertiges

Bad: Deckenspots, Handtuchtrockner, Radio (GIRA)

**Kosten:**

Bruttomiete: EUR 1.691,89 (inkl. BK und USt.)

Kaution: 3 BMM

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap