

## Holz-Hybridbau | Garten | Balkon



**Objektnummer: 5853/3603**

**Eine Immobilie von REAL3 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,15 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	57,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	37,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,65 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	999,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	710,07 €
<b>Kaltmiete</b>	908,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,11 €
<b>USt.:</b>	90,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

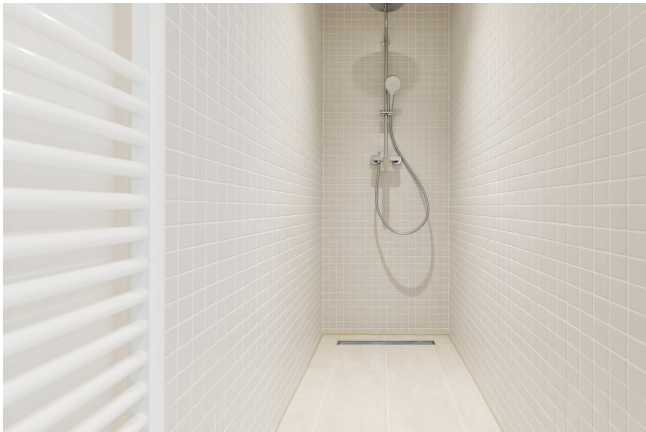


**REAL3 Immobilien GmbH**

REAL3 Immobilien GmbH  
Bäckerstraße 3 / 10









JEDLERSDORFERSTRASSE 345 - 1210 WIEN

M = 1:75 (A3)

Datum: 07.09.2020 IE

## 1. OBERGESCHOSS

TOP 2

**RIWOG**  
REAL ESTATE GROUP

riwog.at  
Vertrieb

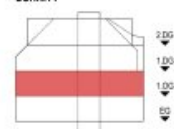
**HYPERIA**  
holding

hyperia.at  
Entwickler

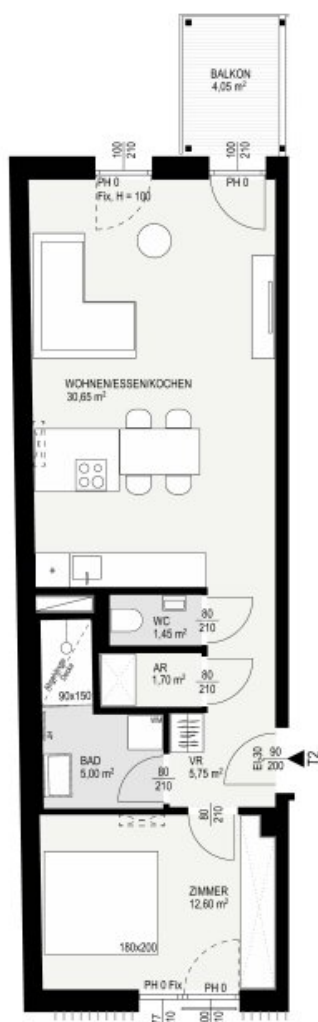
**WAGNER**  
Bauprojekte

wagner-bauprojekte.at  
Architektur

ÜBERSICHT WOHNUNG IM HAUS  
SCHNITT



ÜBERSICHT WOHNUNG IM HAUS  
GRUNDRISS



### TOP 2

WOHNESSENKÜCHEN	30,65 m²
ZIMMER	12,60 m²
VORRAUM	5,75 m²
ABSTELLRAUM	1,70 m²
WC	1,45 m²
BAD	5,00 m²
<b>TOTAL WOHNFLÄCHE</b>	<b>57,15 m²</b>
BALKON	4,05 m²
<b>TOTAL</b>	<b>61,20 m²</b>

Planung unter Vorbehalt.  
Flächenänderungen möglich.

□ □ □ = Kimmgerüst Vorbereitung

## Objektbeschreibung

Bitte schicken Sie mir Ihre Anfrage über das Online-Inserat unter Angabe Ihrer Telefonnummer.

Unmittelbar nach Ihrer Anfrage erhalten Sie eine automatisierte E-Mail (bitte auch Spam Ordner prüfen), dort erhalten Sie die Adresse und das Exposé.

Wohnungsbezogene Infos:

**1. Liftstock barrierefrei, ca. 57,15 m2, 2 Zimmer:** Vorraum, Schlafzimmer, Wohnküche mit Einbauküche und Kochinsel, westseitiger **Balkon**, Bad mit begehbare Dusche, Toilette extra, **Abstellraum**, eigener Garten im Erdgeschoß, Parkettboden, **Fußbodenheizung**, **Luftwärmepumpe**

5 Jahre befristete Hauptmiete mit **Verlängerungsmöglichkeit**, Sofortbezug möglich, **gebrauchter Zustand**

**Gesamtmiete inkl. BK und USt.: EUR 999**

**zuzüglich Akontozahlungen für Heizung, Warm- und Kaltwasser voraussichtlich ca. € 160**

Kaution: €4.200

Highlights auf einen Blick:

- Wunderschöner Neubau
- Holz-Hybridbau
- Fußbodenheizung
- Westlich ausgerichtete Terrasse/Balkon
- Moderne, großzügige Einbauküche
- Holzdecken

- Hochwertiger Parkettboden bzw. Fliesen im Badezimmer
- Ab sofort Verfügbar
- Gute Infrastruktur (Supermärkte, Schule zu Fuß erreichbar in 5-10 Minuten)

Die Ausstattung der Wohnung setzt sich aus hochwertigen Materialien und Bestandteilen zusammen:

- Fußbodenheizung (betrieben durch eine Wärmepumpe) die Abrechnung erfolgt individuell pro Wohnung (Fernablesung)
- Parkettboden & Fliesen
- Holzdecken
- Holzmassivfenster
- hochdämmende Dreischeibenisolierverglasung

Energieausweis Klasse B

**Auf Ihre Anfrage freut sich:**

Ihr REAL3-Team

REAL3 Immobilien GmbH

info@real3.at

0699 131 00 317

## Energieklasse B

Der Kennwert des Gesamtenergieeffizienzfaktors fGEE wird in dem für dieses Objekt ausgestellten Energieausweis, welcher aufgrund der Übergangsbestimmung zum EAVG 2012 auf die Dauer von 10 Jahren ab Erstellung weiterhin Gültigkeit hat, nicht ausgewiesen und deshalb wird in diesem Inserat nur die Energieklasse angeführt. Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten.

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

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 <3.500m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap