

**360 Tour / Freundliche, ruhig gelegene
2-Zimmer-Neubau-Loggienwohnung in bester Grünlage
des 18. Bezirks**



Objektnummer: 1213

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,88 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 154,96 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	748,50 €
Kaltmiete	885,32 €
Betriebskosten:	136,82 €
USt.:	13,68 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH





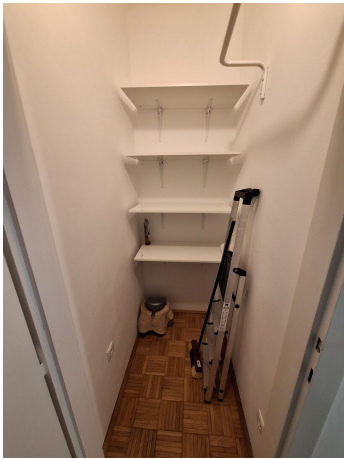




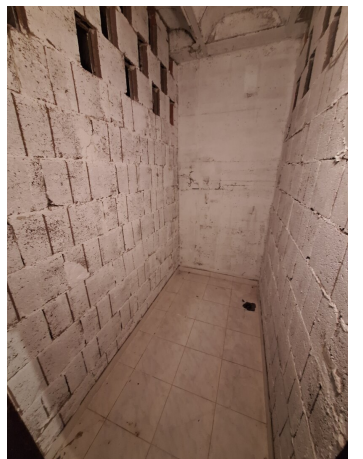


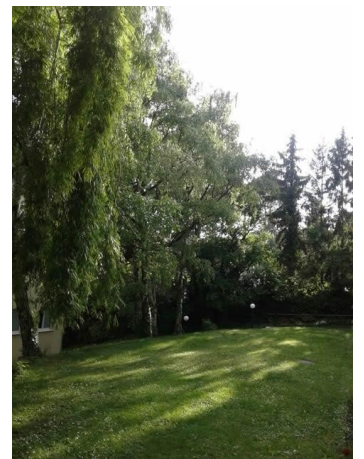






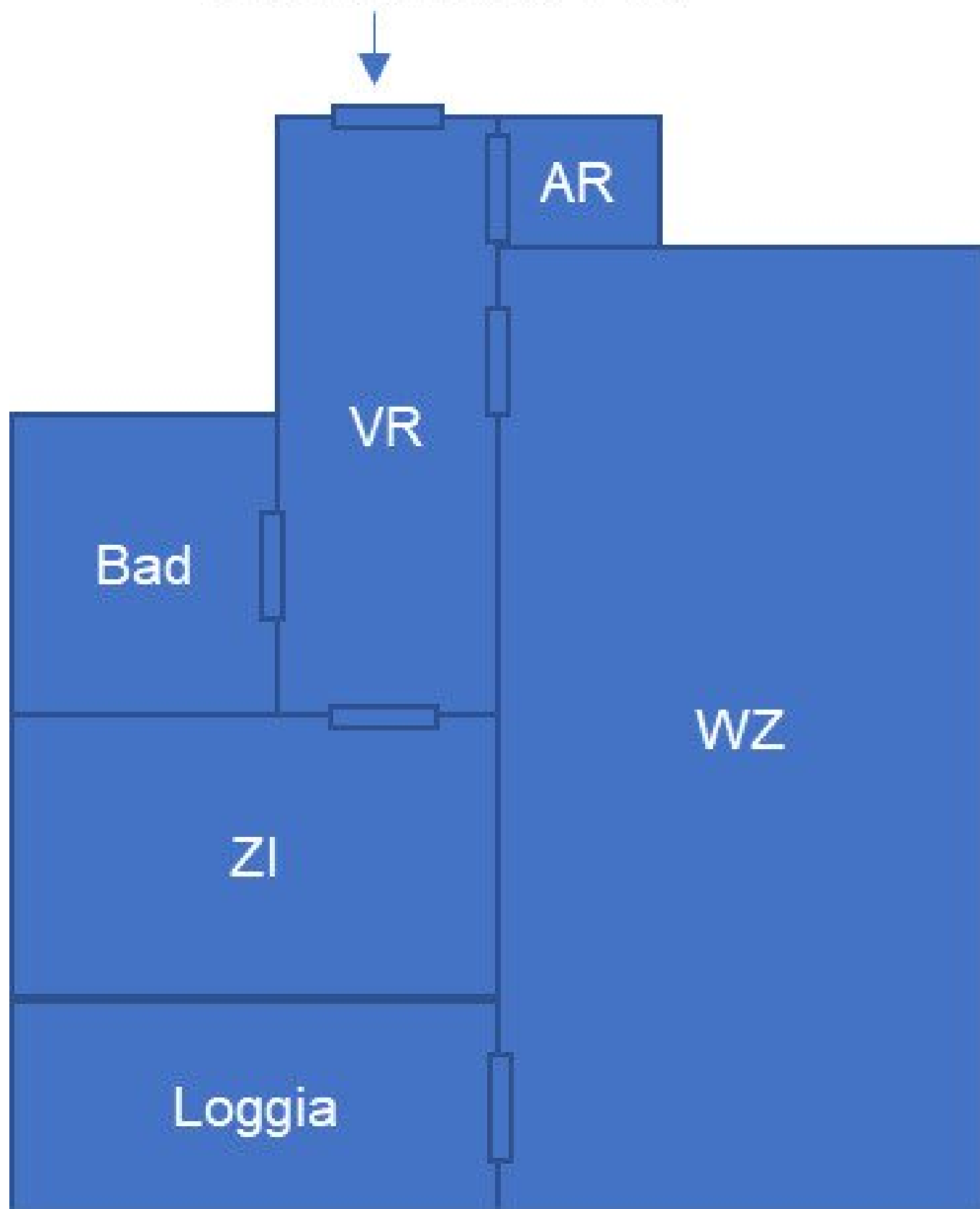








Plan Schema T 14



**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF,
STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR**

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				D
E	E	E	E	
F				
G				

Objektbeschreibung

Freundliche, ruhig gelegene 2-Zimmer-Neubau-Loggienwohnung mit Grünblick in bester Grünlage des 18. Bezirks

Zur **befristeten Vermietung** (5 Jahre, ev. Option) gelangt eine **freundliche, ruhig gelegene 2-Zimmer-Neubau-Loggienwohnung** mit einer Fläche von **ca. 46,88 m²** sowie **ca. 4,00 m² Loggia** in **allerbesten Grünlage des 18. Bezirks** - Pötzleinsdorf.

Die **Wohnung** selbst **befindet** sich im **1. Obergeschoss** (kein Lift), eines **sehr gepflegten Neubauhauses** (Baujahr ca.1960), **ist südseitig orientiert** und das **Gebäude** selbst ist **in eine gepflegte Grünanlage eingebettet**.

Die **sehr gute Grundrissqualität**, die **Südloggia** und die **wunderschöne Grünlage** sowie die **Nähe zum Pötzleinsdorfer Schlosspark** machen diese **Wohnung besonders interessant!**

Das **Objekt** wurde **neu ausgemalt** und die **Böden abgeschliffen**.

- **öffentliche Anbindung:** 41A, 41

360 Grad-Tour Link: <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZFT7>

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer mit angeschlossener Küche und Ausgang auf die Loggia
- Schlafzimmer
- moderne, offene möblierte Küche (Spüle, E-Herd, Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank mit Gefrierfach)
- Abstellraum
- Badezimmer mit Wannenbad, Handwaschbecken, WC, Waschmaschine
- Loggia (ca. 4 m², Holzeindeckung)
- Parketten
- Fliesenböden

- moderne Kunststofffenster
- Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum
- Hauswaschküche
- allgemeine Grünfläche
- Energieausweis (HWB: 154,96 kWh/m²a, HWB-Klasse E, lt. EA vom 15.08.2019)
- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt.

HINWEIS:

Das **Erstauftraggeberprinzip**, auch als "**Bestellerprinzip**" bekannt, tritt mit **01.Juli 2023** für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen in Kraft. Ab **01.Juli 2023** unterliegen Wohnungen, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, die zu reinen Wohnzwecken vermietet werden, dieser Rechtslage und somit ist der Mietwerber / Mieter dem Grunde nach vom Maklerhonorar befreit - es gilt der §17a des Maklergesetz-Änderungsgesetz (MaklerG-ÄG). Im Falle der Anmietung einer Wohnung als Dienstwohnung gelangt die neue Rechtslage nicht zur Anwendung - in diesem Fall erlauben wir uns höflichst ein Maklerhonorar gemäß Immobilienmaklerverordnung (IMV) §20 unter Berücksichtigung des § 24 IMV in der Höhe von 2 Bruttomonatsmieten zuzüglich Ust. in Rechnung zu stellen. Diese Gesetzesquellen sowie viele weitere, nützliche Informationen und Rechtsquellen finden sie unter der Homepage unter dem Punkt Downloads (www.schiffer-immobilien.at/downloads). Wird der Immobilienmakler jedoch zuerst vom Immobiliensuchenden beauftragt und kommen die einschlägigen Bestimmungen und Ausnahmen des §17a MaklerG-ÄG nicht zum Tragen, kann mit dem Mietwerber / Mieter ein Maklerhonorar gemäß der Immobilienmaklerverordnung (IMV) vereinbart werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir im Falle der Anwendbarkeit des Erstauftraggeberprinzips ausschließlich für den beauftragenden Vermieter tätig werden, somit kein Honorar seitens des Mieters zu bezahlen ist und daher auch kein Maklervertrag, mit allen daraus erwachsenden Verpflichtungen, mit dem Interessenten zustande kommt!

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

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 <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap