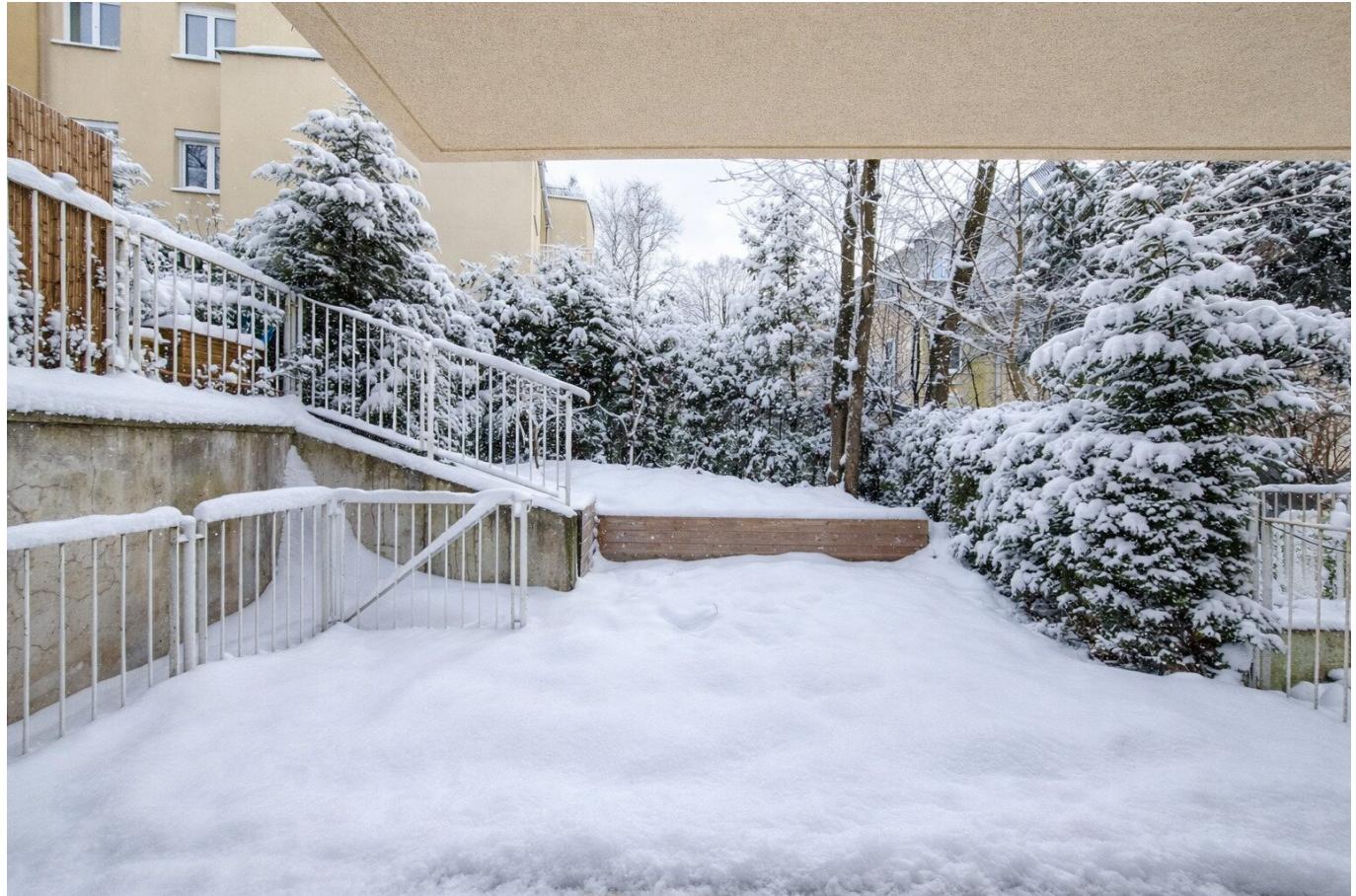


**3-Zimmer-Mietwohnung plus Hobbyraum mit 2 Terrassen
und Gärten (B17)**



Objektnummer: 1858/10165

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m ²
Nutzfläche:	105,00 m ²
Gesamtfläche:	105,00 m ²
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	63,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,92 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Gesamtmiete	1.919,00 €
Kaltmiete (netto)	1.540,00 €
Kaltmiete	1.804,00 €
Betriebskosten:	264,00 €
Heizkosten:	115,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Rudolf Lackner

Netmakler – Amadeus
Bergmillerstrasse 3/3
1140 Wien

H +43 699 / 1042233

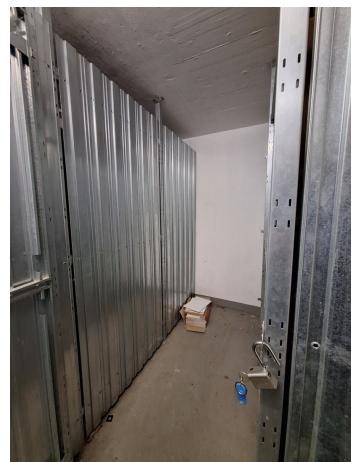
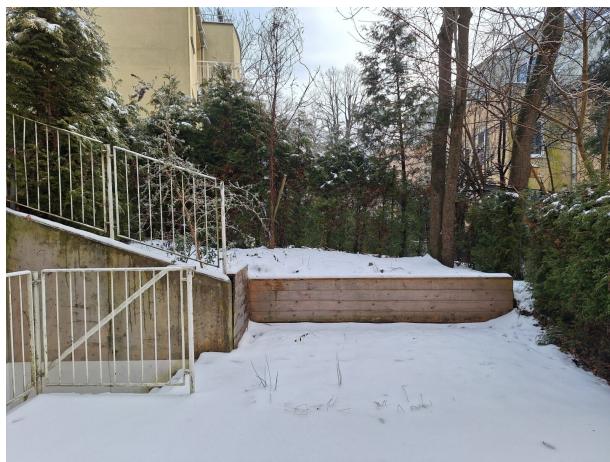
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

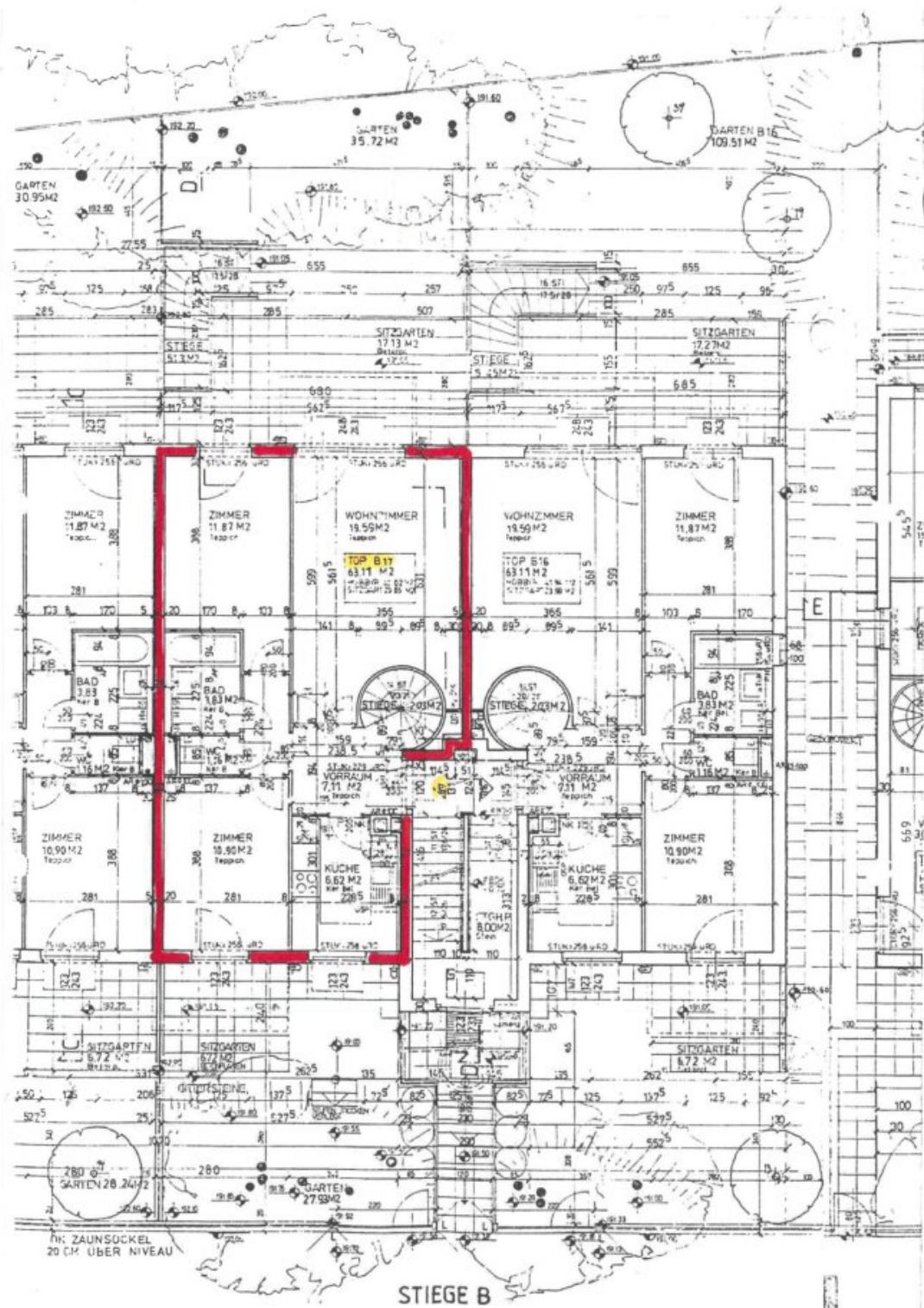


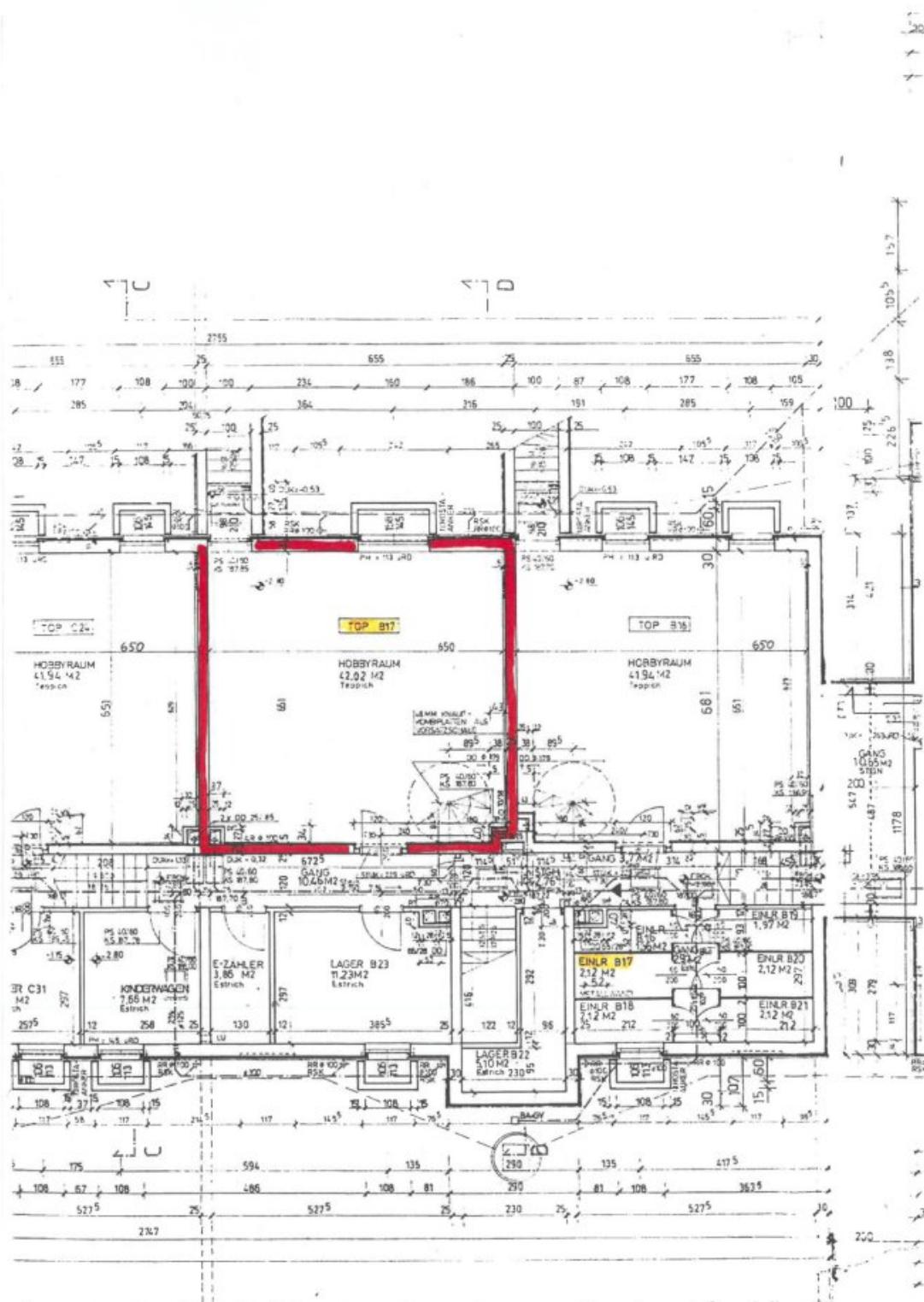










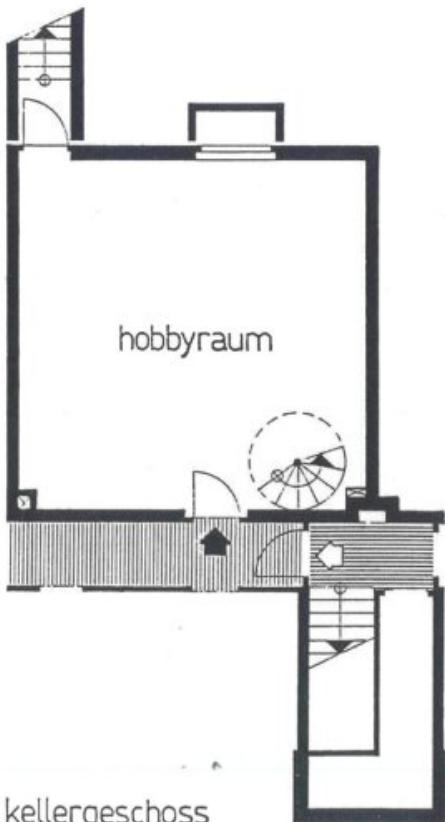


Wohnen am Wilhelminenberg

EIGENTUMSWOHNANLAGE 1160 WIEN, JOHANN-STAUD-STRASSE 72

johann staud strasse 72

wohnung **top B17** im
keller- und erdgeschoss



kellergeschoss

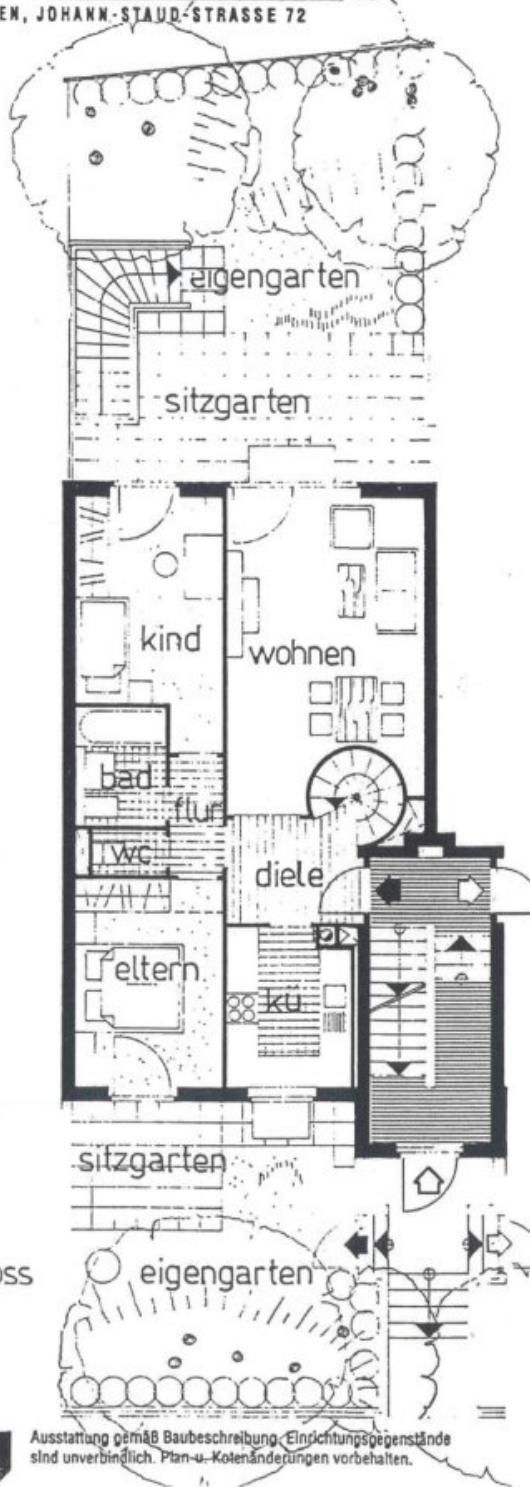
erdgeschoss

0 1 2 3 4 5m
maßstab ca. 1:100

areal-bau gesellschaft mbH.



Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Einrichtungsgegenstände
sind unverbindlich. Plan- u. Kolenänderungen vorbehalten.



Objektbeschreibung

Diese **3-Zimmer**-Wohnung plus direktem Zugang zum Hobbyraum hat **ca. 105m²**, befindet sich im Hochparterre und besitzt zwei Terrassen und Eigengärten. Die in Toplage liegende Wohnhausanlage wurde 1993 errichtet. Sowohl die Raumaufteilung mit dem Hobbyraum im Untergeschoß als auch die Terrassen mit deren Gärten zeichnen diese Wohnung aus.

Besonderheiten:

- Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen und im Hobbyraum
- Möblierte Küche
- Erdgeschoss, ca. 63m² Wohnnutzfläche
- Der Hobbyraum (ca. 42m²) verfügt auch über einen eigenen Zugang im Untergeschoß
- 2 Terrassen (in Summe ca. 28m²) und Eigengärten (in Summe ca. 63m²)

Raumaufteilung der Wohnung:

- ca. 105 m² Wohnnutzfläche

- 1 Vorraum
- 1 WC
- 1 Bad mit Wanne

- 1 Küche
- 1 Wohnzimmer
- 2 Zimmer
- 1 Hobbyraum
- 1 Kellerabteil

Monatliche Kosten:

Mietzins: 1.540,00€ brutto

Akonto Betriebskosten: 264,00€ brutto

Akonto Heizkosten: 60,00€ brutto, der tatsächliche Verbrauch wird jährlich abgerechnet

Akonto Warmwasser: 55,00€ brutto, der tatsächliche Verbrauch wird jährlich abgerechnet

Summe Gesamtmiete: 1.919,00€ brutto

Strom, Telefon, TV, WLAN und dergleichen sind in den monatlichen Kosten nicht enthalten und vom Mieter zu tragen.

Mietkonditionen:

Kaution: 5.800,00€ in bar

Der Mietvertrag ist auf 5 Jahre befristet.

Verfügbar: ab sofort

Angaben gemäß gesetzlicher Erfordernisse:

- HWB: 87,92 kWh/m²a / Klasse C

- f GEE: 1,41 / Klasse C

- Gültigkeit bis zum 17.10.2032

Der Elektrobefund wurde vom Eigentümer beauftragt.

Lage:

Mit dem Autobus 46B (Busstation: Feuerwache Am Steinhof) erreicht man die U3 Station Ottakring in nur 12 Minuten.

Restaurants, Heurigen und Gasthäuser sind fußläufig in 10 bis 15 Minuten erreichbar.

Die Steinhofgründe liegen „vor der Haustüre“, die Jubiläumswarte ist ca. 1300 m entfernt und der nahegelegene Wienerwald bietet viele Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten.

Auf unserer Homepage www.netmakler.at steht Ihnen unter der Eingabe der **Objektnummer 1858/10165** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundrisse zur Verfügung!

Kontaktperson: **Rudolf Lackner**

Sollten Sie noch Fragen zur Liegenschaft haben oder weitere detaillierte Informationen benötigen, können Sie mich gerne per Mail unter **Lackner@netmakler.at** oder telefonisch unter **+43 699/10422336** kontaktieren.

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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap