

**U4 fußläufig erreichbar - Familienjuwel in grüner Ruhelage
mit Loggia - Lainzer Tiergarten ums Eck**



Objektnummer: 8335

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1130 Wien |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 82,68 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 4,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 39,07 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,72 |
| Gesamtmiete | 1.720,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.563,64 € |
| Kaltmiete | 1.563,64 € |
| USt.: | 156,36 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

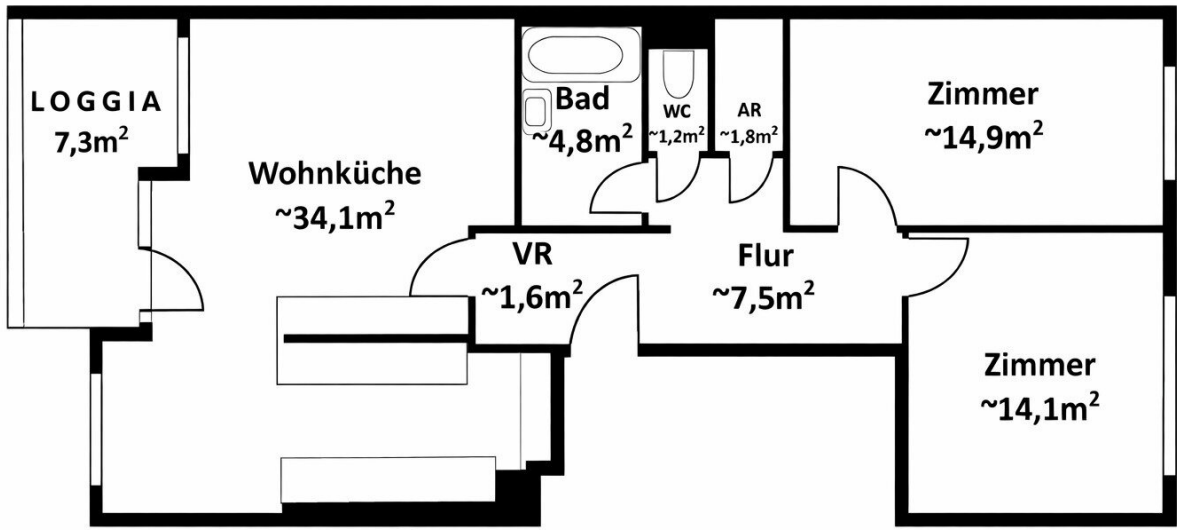


Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf







4

Objektbeschreibung

Idyllische Wohnung in grüner Ruhelage. Auf einer Gesamtwohnfläche von 82,68m² befindet sich im **1. Liftstock** und ist **südlich ausgerichtet**. Die Wohnung ist komplett renoviert und mit einer **vollausgestatteten Küche und Bad, Fernwärme** und einer **sonnigen Loggia** ausgestattet. Mit inbegriffen ist außerdem noch ein **großes Kellerabteil**, ein **Garagenplatz** ist auf Anfrage bei der Hausverwaltung verfügbar.

Aufteilung & Ausstattung

- **Mietdauer: 5 Jahre** mit Option der Verlängerung
- **ab sofort verfügbar**
- Wohnfläche ca. 82 m²
- Wohnküche - 34,12 m²
- Zimmer 1 – 14,93 m²
- Zimmer 2 – 14,09 m²
- Loggia – 7,32 m²
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum
- separates WC
- Kellerabteil

- Fahrradabstellraum

Verkehrsanbindung

400m zum Autobus 53A - "Seuttergasse"

800m zum Autobus 47A, 54A, 54B - "Ober St. Veit"

900m zur U-Bahn U4 - "Ober St.Veit"

10min zum Bahnhof Hütteldorf S-Bahn+ U4

Kosten

monatliche Miete: 1.740,- Euro (inkl. Betriebskosten, Liftkosten und Umsatzsteuer)

Die Heizkostenpauschale ist separat zu zahlen.

Kaution: 5.220,- Euro

Die Kosten für die Mietvertragserrichtung sind 360,- zzgl. 20% Ust.

Lage

Die Nähe zu zahlreichen Grünanlagen wie dem Streckerpark, Hackinger Schlosspark, Roten Berg und Lainzer Tiergarten bietet einen Alltag der Entschleunigung und familienfreundlichen Freizeitmöglichkeiten. Der Schutz des Wohnbaus mit Schlafzimmer auf der Seite des weitläufigen Hofes erschafft eine ruhige Innenatmosphäre. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe zur Wohnung, in nur 400m Fußweg trifft man auf den Supermarkt Billa.

Im Umkreis von 200 m bis 1.100 m ist eine Vielzahl an Schulen & Kindergärten gegeben:

- Kindergruppe in 220 m
- Kindergarten in 400 m
- Volksschule in 280 m

- Gymnasium 1.100 m
- Fachschule 200 m

Energieausweis

Der Heizwärmebedarf beträgt **39,07 kWh/m²a**, welcher der **Klasse B** entspricht.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.