

## 3 - Zimmer Wohnung mit 2 KFZ- Stellplätzen



1 Ku?che

**Objektnummer: 2147/2**

**Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2331 Vösendorf
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	72,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.334,45 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	905,80 €
<b>Kaltmiete</b>	1.200,85 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,88 €
<b>USt.:</b>	133,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

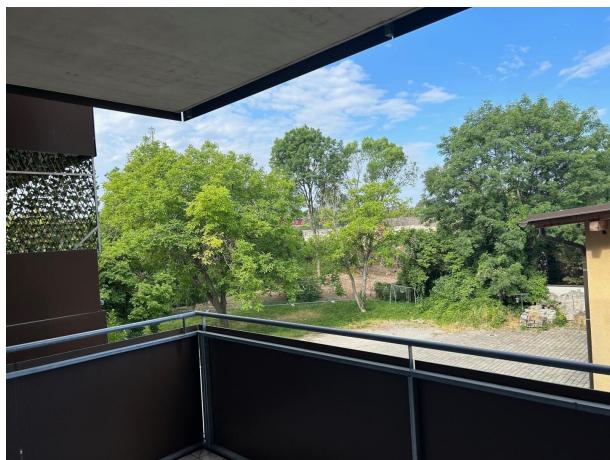
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

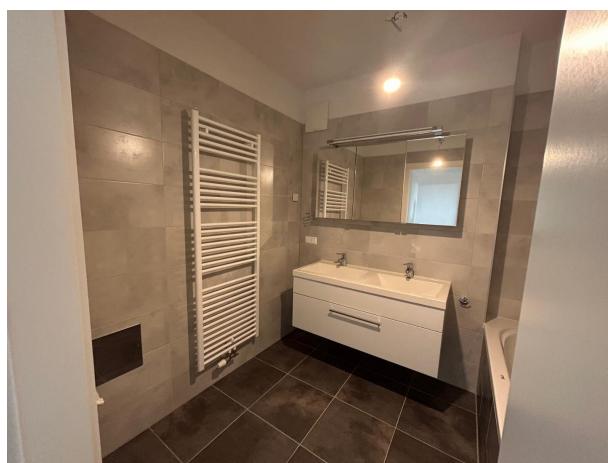
## Ihr Ansprechpartner



**Martina Willmann**

Martina Willmann Immobilien





## Wohnung 1/9.

Wohnnutzfläche: 72.75 m<sup>2</sup>  
Maßstab: 1:125



# Objektbeschreibung

## 3 -Zimmer Hit mit Balkon

Zur Vermietung gelangt eine sehr gepflegte, helle und barrierefrei erreichbare 3-Zimmer-Wohnung in Vösendorf – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

### Objektdetails:

Wohnfläche: ca. 72,75 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2 getrennt begehbarer Schlafzimmer + großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche (ca. 33,20 ??<sup>2</sup>)

Stockwerk: 1. Stock (barrierefrei über Lift erreichbar – direkt vom Innenhof oder der Tiefgarage)

Separates WC

Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss

Heizung: Pellets fürs ganze Haus (nicht in der Miete inkludiert)

1 Tiefgaragenplatz

1 Freistellplatz im Innenhof

eigener Abstellraum

Fahrradraum

Gegensprechanlage

## Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Vösendorf, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Die Badner-Bahn sowie Busverbindungen bieten eine ideale öffentliche Anbindung – die Wiener Innenstadt ist in rund 30 Minuten erreichbar.

## Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung in Gehdistanz:

- Hofer
- Billa Plus
- Apotheke
- Pizzeria
- Ärztezentrum
- Metro, Fressnapf, Bipa u. v. m.

## Weitere Einrichtungen in der Nähe:

- Kindergärten & Volksschule
- Gemeindeamt
- Kaffeehaus
- Fleischerei
- Heurigen
- Kirche
- Spielplätze

Die Umgebung bietet ein vielseitiges Angebot: Radwege, Tennisplätze, Fußballplätze, Mountainbike-Strecken und Minigolf, Padeltennis, laden zur aktiven Erholung ein.

## Highlights auf einen Blick:

- ? barrierefrei mit Lift
- ? Zwei Schlafzimmer & großzügiger Wohnbereich
- ? Balkon
- ? Zwei Kfz-Stellplätze (davon einer in der Tiefgarage)
- ? Top-Infrastruktur & Verkehrsanbindung
- ? Familienfreundliche Umgebung

Miete Wohnung:

Hauptmietzins Wohnung: 905,80 €

Betriebskosten: 159,08 €

10 % Umsatzsteuer: 106,57 €

Manipulationsspesen: 0,80 €

Miete netto: 1065,68 €

Miete brutto: 1172,25 €

KFZ – Stellplatz Garage:

Garagenmiete netto 67,22 €

Betriebskosten 15,52 €

Manipulationsspesen: 0,80 €

20 % Umsatzsteuer: 16,71 €

Garagenmiete netto: 83,54 €

Garagenmiete brutto: 100,25 €

PKW – Abstellfläche:

PKW- Abstellfläche Miete: 41,13 €

Betriebskosten: 9,70 €

Manipulationsspesen: 0,80 €

20 % Umsatzsteuer: 10,33 €

Gesamt miete netto: 51,63 €

Stellplatz miete brutto: 61,96 €

Gesamt miete Wohnung und 2 KFZ-Parkplätze netto: 1200,85 €

Gesamt miete Wohnung, 2 KFZ- Parkplätze brutto: 1334,46 €

Die Fotos sind aus einer baugleichen Wohnung im selben Haus, daher sind kleine Abweichungen möglich.

Die Errichtung des Mietvertrag und die damit anfallenden Abgaben trägt der Mieter, diese einmaligen Kosten liegen bei etwa 290€.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.500m

## **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

## **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

## **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap