

Wohnen am Wilhelminenberg mit Pool! Absolute Grün- und Ruhelage + Garagenplatz! Das perfekte Zuhause!



Gartenansicht mit Pool

Objektnummer: 95342

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 169,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,00
Gesamtmiete	1.290,00 €
Kaltmiete (netto)	1.043,00 €
Kaltmiete	1.290,00 €
Betriebskosten:	247,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

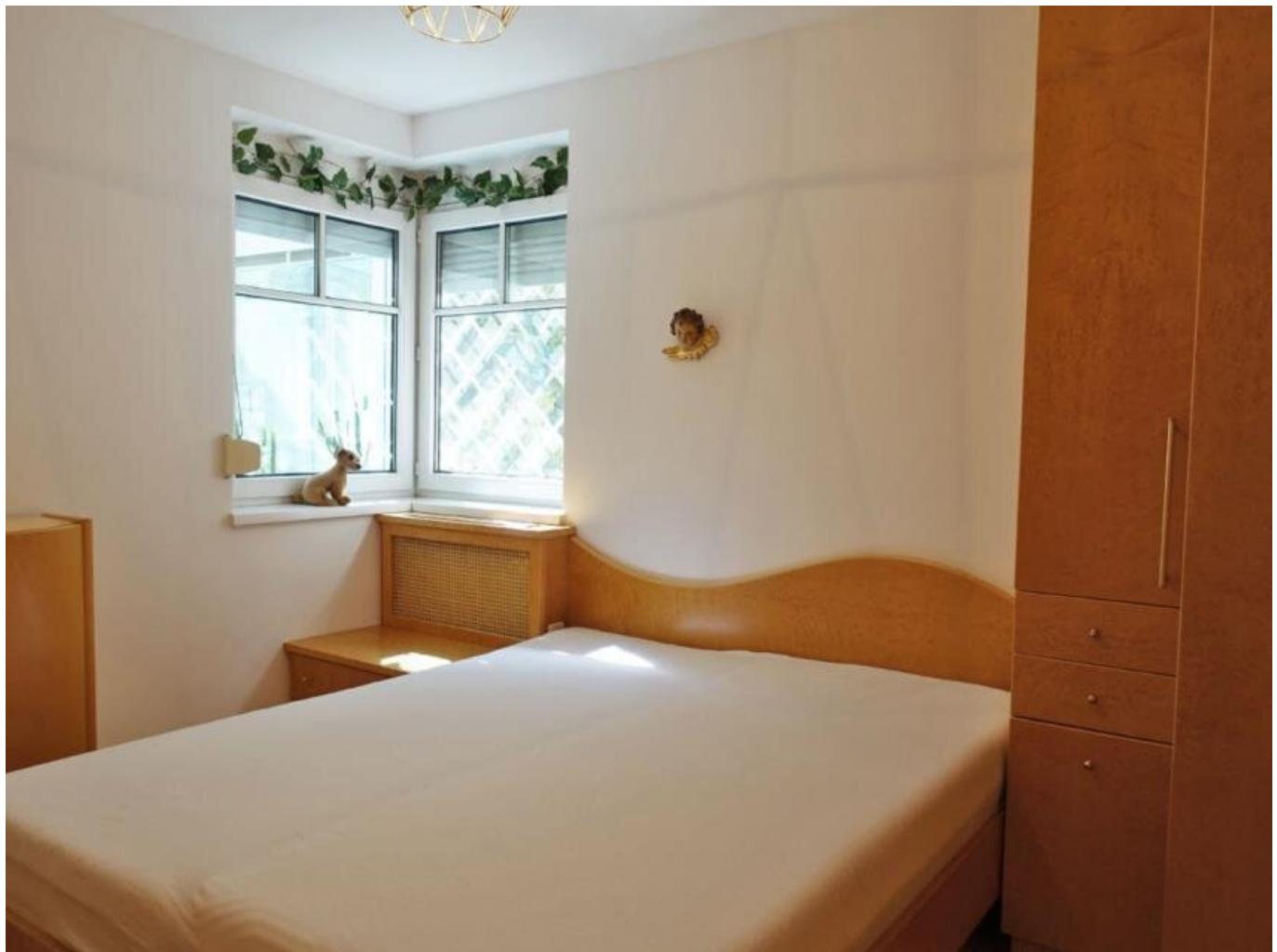


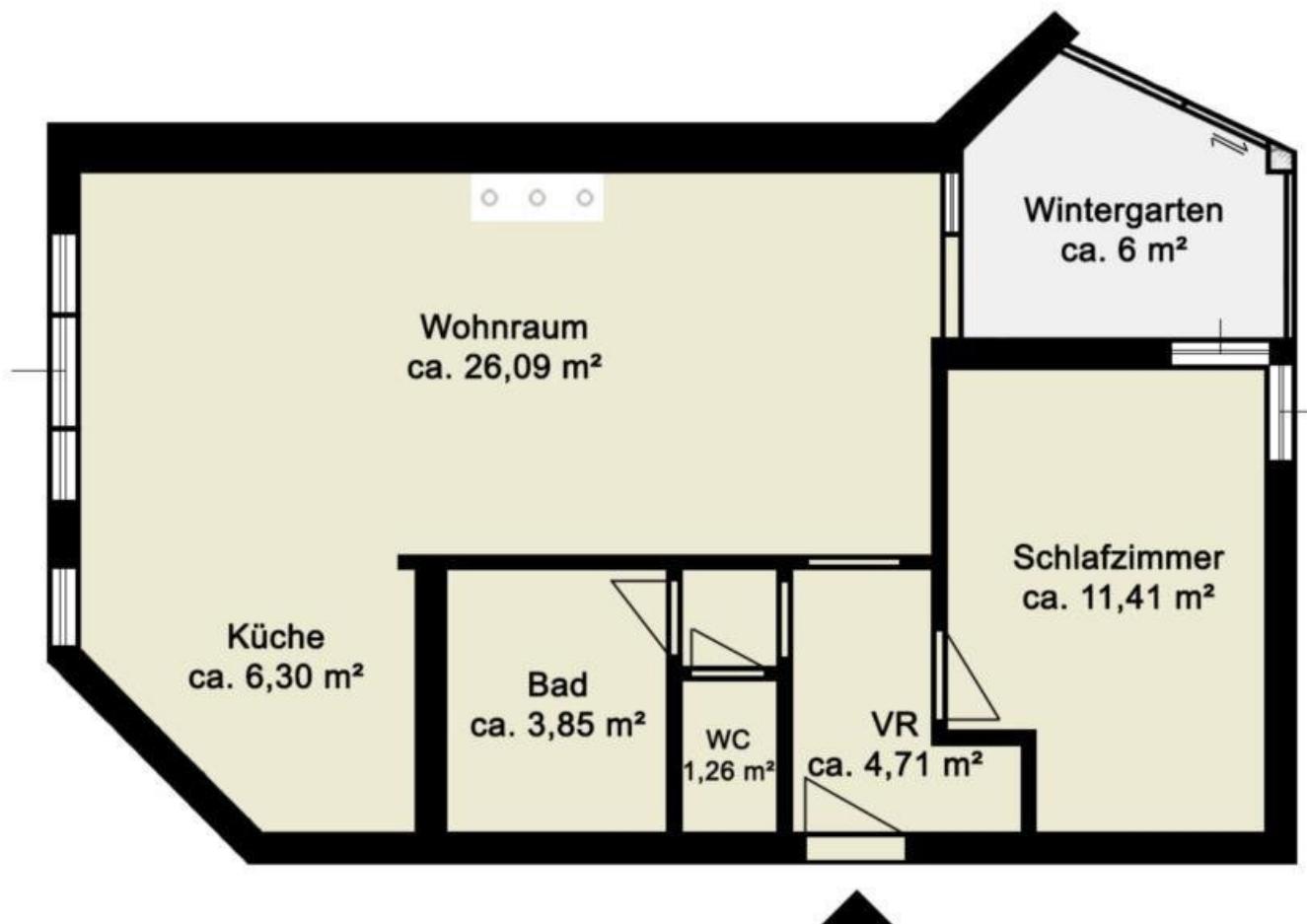
Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien









Objektbeschreibung

Diese äußerst gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Liftstock einer 1988 errichteten Wohnhausanlage im Westen Wiens, direkt am Fuße des Wilhelminenbergs. Die Ost- bzw. Südwest-Ausrichtung bietet einen schönen Blick auf den Gemeinschaftspool. Ein ca. 6 m² großer Wintergarten ergänzt den Wohnraum ideal.

Die Wohnung verfügt über Vorräum, Wohnraum mit Essplatz, Küche mit Marken-Einbaugeräten, Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC und Wintergarten. Ein Kellerabteil ist inkludiert.

Ausstattung & Highlights

- ca. 6 m² großer Wintergarten
- Sauna zur gemeinschaftlichen Nutzung
- zur Wohnung gehört eine ebenerdige Garage
- Gemeinschaftspool (2022 saniert), Garten, Hobbyraum, Fahrradraum, Waschküche
- Ziegelmassivbau, Vollwärmeschutz
- Lift, Gegensprechanlage
- Parkett- und Fliesenböden
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Insektenschutz, Jalousien, tw. Außenrolllos
- Markise, Scherengitter, Sicherheitstüre
- Barrierefreie Badewanne

- Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik, 2020 erneuert), Fußbodenheizung im Wintergarten

Die Lage überzeugt durch gute öffentliche Anbindung (Bus 46A/46B, U3 und S45 in kurzer Zeit erreichbar) sowie Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeit- und Erholungsgebieten. Das Wilhelminenspital ist ca. 2 km entfernt.

Die Wohnung wird auf 3 Jahre befristet mit Verlängerungsmöglichkeit vermietet, der Gesamtmielpreis beträgt € 1.380,-- und beinhaltet Hauptmietzins, Betriebskosten und Garagenplatz. Das monatliche Heizungs- und Warmwasserakonto beträgt derzeit ca. € 145,--. Die Kaution in der Höhe von € 4.140,-- ist dem Vermieter bei Mietvertragsunterzeichnung zu übergeben.

Verbrauchsabhängige Kosten wie Strom, Heizung, Warmwasser sowie eventuelle Kosten für Telefon, Fernsehen und Internet rechnen die Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter ab.

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