

## Ruhige, elegante Wohnung im Grünen mit zwei Balkonen



Wohnzimmer

**Objektnummer: 19594**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,42 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,00
<b>Gesamtmiete</b>	1.270,28 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.154,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,80 €
<b>USt.:</b>	115,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Hofmann**

















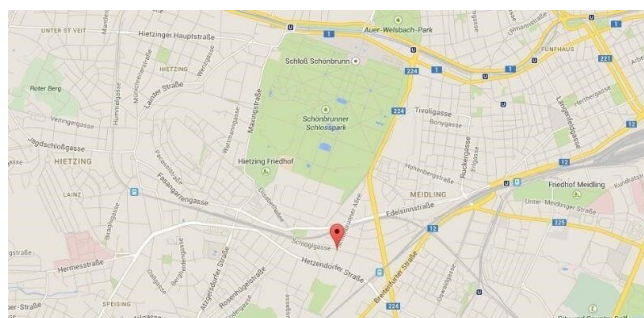
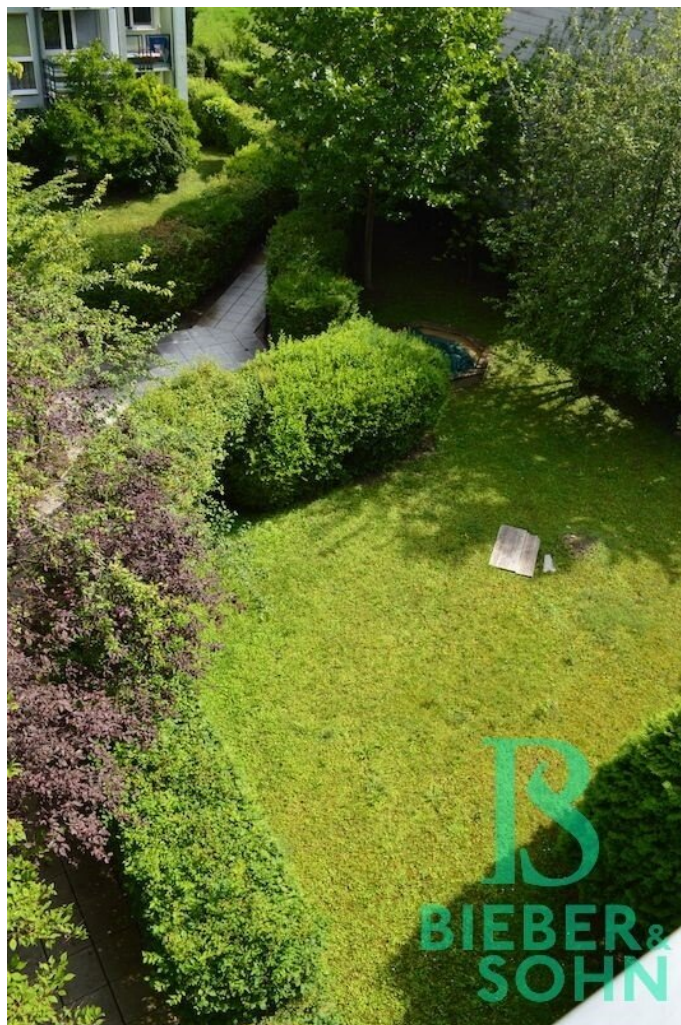


# B

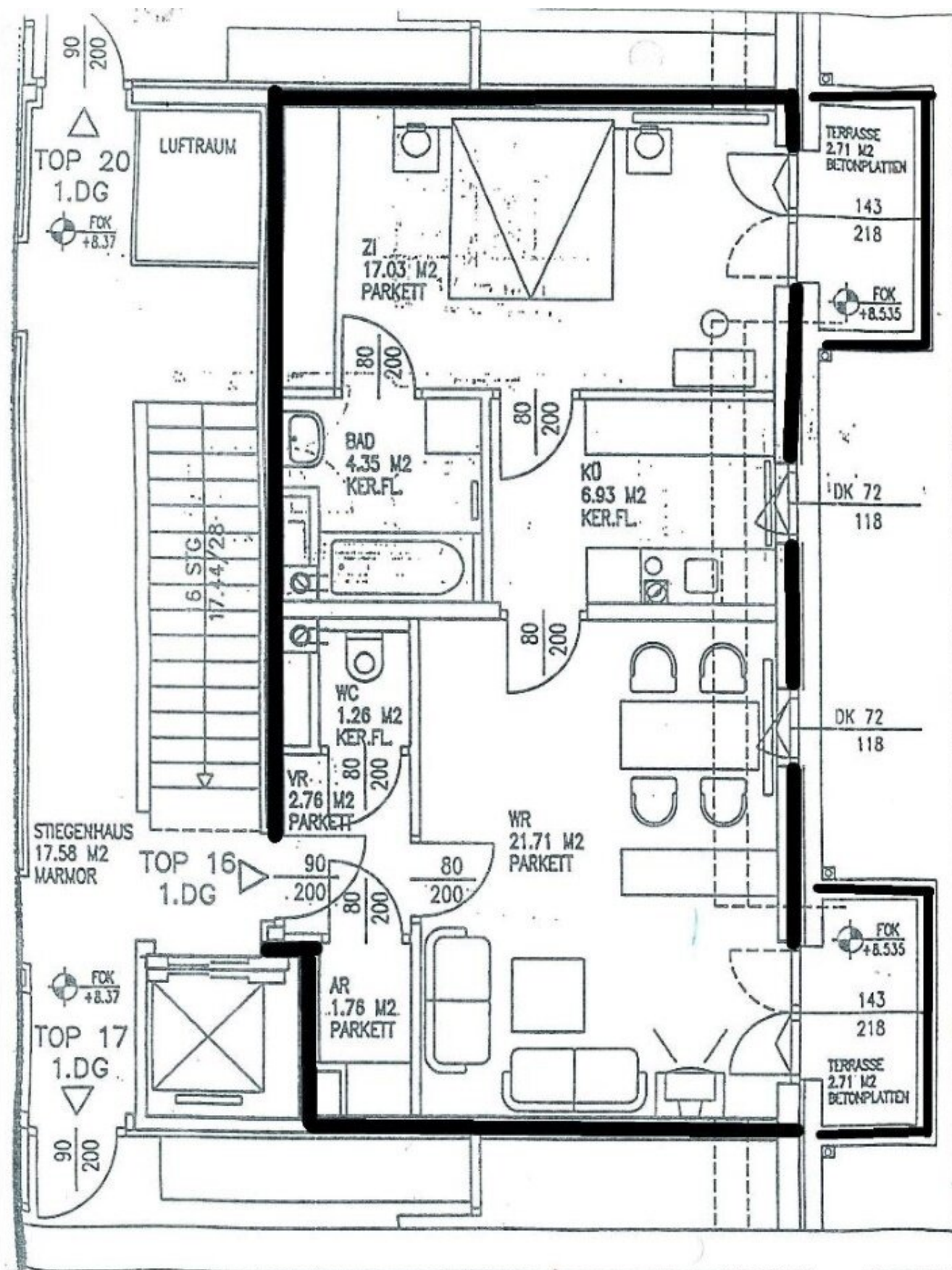
## BIEBER & SOHN

IN SACHEN  
IMMOBILIEN











## Objektbeschreibung

In der Nähe des Schönbrunner Parks befindet sich diese sehr schöne, sonnige und ruhige Wohnung.

Im 3. Liftstock gelegen, sind auf einer Wohnfläche von ca. 60m<sup>2</sup> ein Vorraum, ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer gartenseitig, eine Küche und ein Bad mit Wanne & Waschtisch, ein Abstellraum und ein separates WC vorhanden. Der besondere Charme der Wohnung besteht darin, dass beide Zimmer über einen ca. 3,5m<sup>2</sup> großen Balkon mit Grünblick verfügen.

Die Ausstattung umfasst schöne Parkettböden; im Vorraum, Garderobe und in der Küche Keramikfliesen, Kabel- und Telefonanschluss, sowie Gegensprechanlage.

Die Wohnung wird nicht möbliert übergeben (außer Küche).

Die Wohnung ist barrierefrei zu erreichen.

Der obligatorische Garagenplatz wird mit 95,00 EUR/p.m. berechnet und zur Miete hinzugerechnet.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über umweltfreundliche Fernwärme und wird mit einem monatlichen Akonto von 121,31 EUR zur Miete hinzugerechnet.

Ein großes, ca. 5m<sup>2</sup>, trockenes Kellerabteil gehört zur Wohnung dazu.

Dieses Objekt wird auf 5 Jahre befristet vermietet, eine Verlängerung ist möglich.

Die Lage der Wohnung ist ausgezeichnet, der Innenhof der Anlage wunderschön gepflegt und begrünt, mit seiner Vielfalt an Bäumen lässt er vergessen, dass man in der Stadt wohnt.

Die Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Anbindungen (S-Bahn-Station Hetzendorf, die Linien 7/9, 62 + 63A sowie die Anbindung zur A23 und A2) sowie Kindergärten und Schulen sind weitere Annehmlichkeiten, die dieses Objekt zu bieten hat.

Miete (netto): 1.000,00 EUR

Betriebskosten (netto): 154,80 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 115,48 EUR

Gesamtmiete: 1.270,28 EUR

Garage inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer: 95,00 EUR

Heiz- und Warmwasserkosten inkl. Umsatzsteuer: 121,31 EUR

Gesamtmiete inkl. Garage und Heizkosten: 1.486,59 EUR

Kautions: 4.000,00 EUR

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