

**Beim Lainzer Platz - Exklusive Ausstattung - Modernste Technik - Perfekte Infrastruktur!**



Wohnraum/Küche

**Objektnummer: 19591**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,70
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.038,35 €
<b>Kaltmiete</b>	1.200,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.320,68 € inkl. 20,00 % USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Bieber**

Bieber Immobilien GmbH  
Feldgasse 1, Haus B

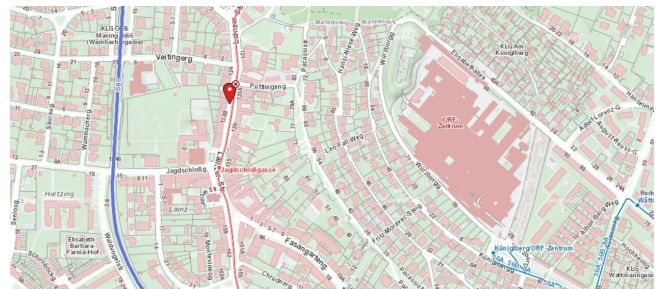


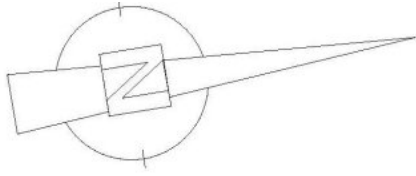






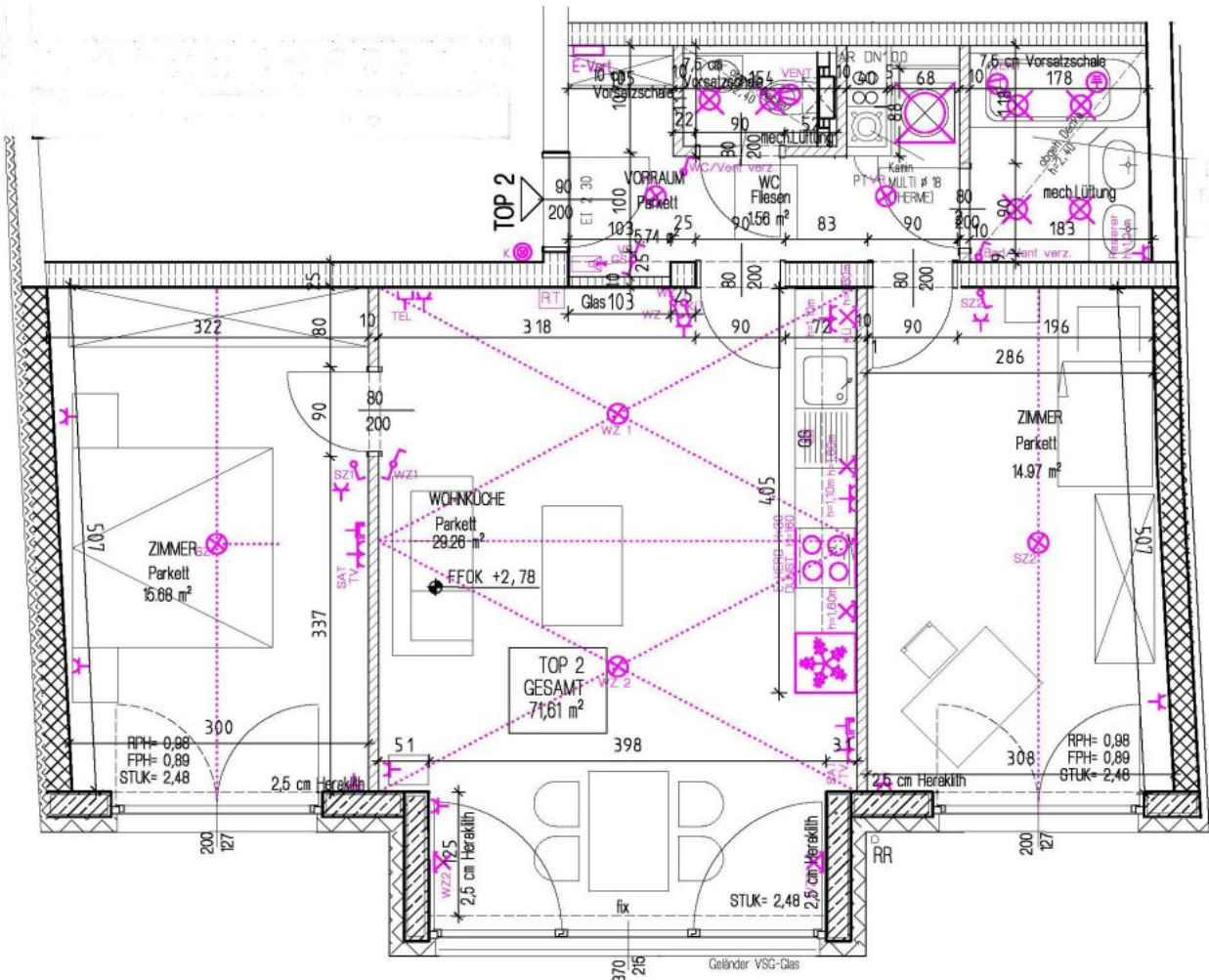






## TOP 2

1.St 71,61 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Eine elegante Wohnanlage, mit nur 7 Wohneinheiten, in Grünlage beim Lainzer Platz 1, bietet Wohn-/Büroqualität auf höchstem Niveau!

Die perfekt ausgestatteten Räumlichkeiten, mit einer Nutzfläche von ca. 72m<sup>2</sup> sind bestens für Büro oder Praxis geeignet! Der perfekte Grundriss, die Ausstattung, die Annehmlichkeiten einer Garage, eines großzügigen Kellerabteiles, Fahrrad/Kinderwagenabstellraumes und vielem mehr erfüllen die Ansprüche, die an ein qualitativ hochwertiges Wohnen, bzw. Arbeiten gestellt werden!

Durch die terrassierte Bauweise befindet sich das Objekt von der Strassenseite aus im 1. Stock, das mit dem Lift barrierefrei zu erreichen ist. Vom Vorraum aus ist ein großer Raum mit der exklusiven Küche und den bodentiefen Fenstern zu betreten und weiterführend in ein Zimmer, ein weiteres Zimmer vom Vorraum aus, ein Bad mit Wanne, Waschtisch und Wanne und ein separates WC mit Handwaschbecken. Für die Waschmaschine und Trockner ist eine eigene Nische vorgesehen.

Die EWE-Küche ist mit Mielegeräten ausgestattet -Tiefkühlkombination, Geschirrspüler, Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Arbeitsplatzbeleuchtung.

Das Bad ist deckenhoch verflies, mit Badewanne, Doppelwaschtisch.

Zur hochwertigen Ausstattung gehören die 3-fach-Isolierglasfenster (einbruchhemmend) mit blickdichten, elektrischen Außenrollos, die massiven Eichenparkettböden in den Wohnräumen, die anthrazitfärbigen Fliesenböden in den sanitären Anlagen und der Küche, SAT/Telefonanschluß und die Gegensprechanlage dazu.

Die Beheizung - Fußbodenheizung - und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Vaillant-Brennwert-Gasetagenheizung mit elektronischem Thermostat.

Für eine Funk-Alarmanlage sind die Vorbereitungen vorhanden, selbstverständlich sind auch die Eingangstüre und Wohnungstüre massiv einbruchhemmend ausgeführt.

Ein Garagenplatz kann um 203,02 EUR/p.m. dazu gemietet werden.

Die hervorragende Infrastruktur ist sowohl durch die öffentlichen Verkehrsmittel - Strassenbahnlinie 60, die in wenigen Stationen zur U4-Hietzing führt, als auch durch die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten hervorzuheben!

Hietzing - eine Grünoase - ist der Garant für hohe Wohn/Arbeits- und Lebensqualität!

Das Objekt wird auf 5 Jahre befristet vermietet, eine Verlängerung ist gegeben.

Miete (netto): 1.038,35 EUR

Betriebskosten (netto): 161,84 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 240,04 EUR

Gesamtmiete: 1.440,23 EUR

Provision: 4.320,68 EUR

Kaution: 6.481,03 EUR

MV-Errichtungsgebühr: 600,00 EUR

FA-Gebühr: 864,14 EUR