

## **3-Zimmer-Mietwohnung plus Hobbyraum mit 2 Terrassen und Gärten (B17)**



**Objektnummer: 1858/10224**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 87,92 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,41
<b>Gesamtmiete</b>	1.600,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.221,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.485,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	264,00 €
<b>Heizkosten:</b>	115,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

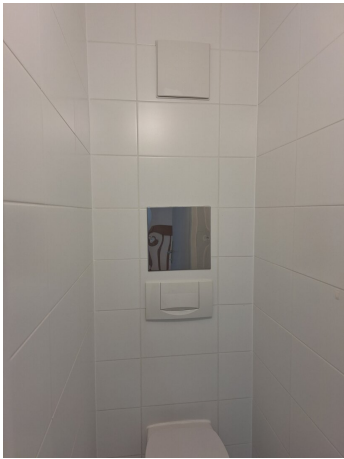


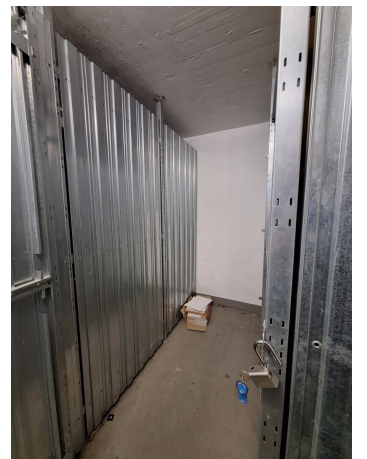
Rudolf Lackner

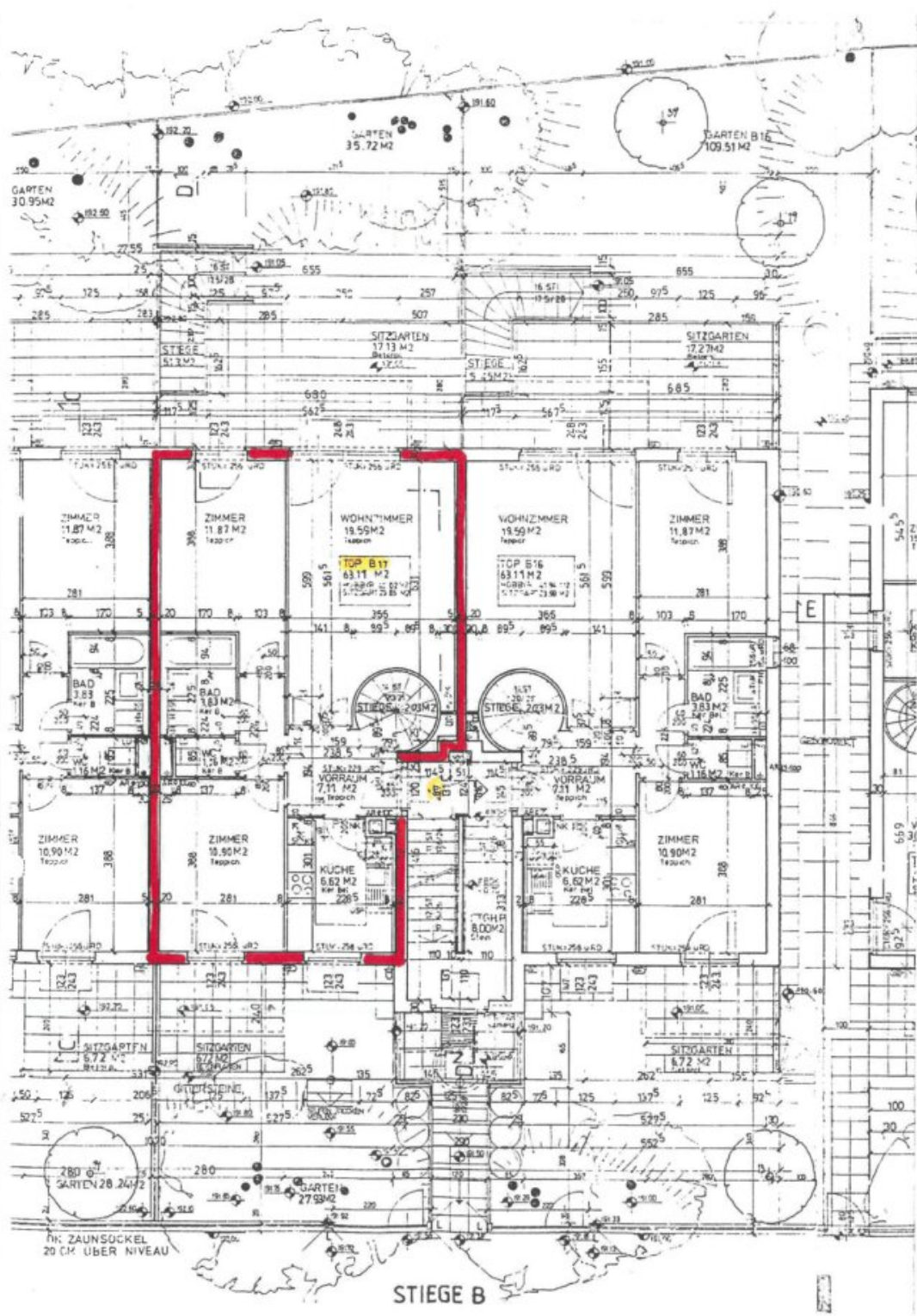


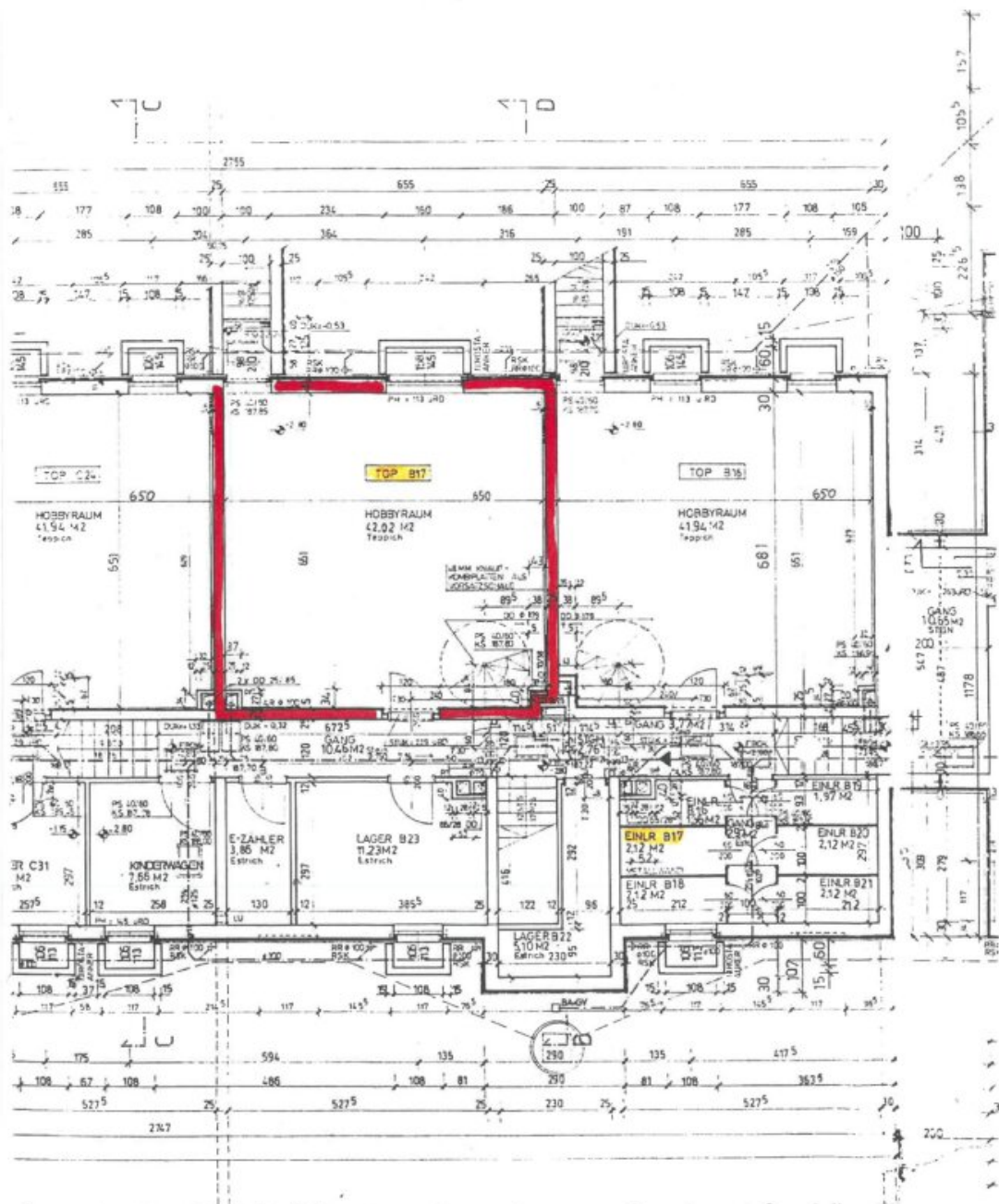










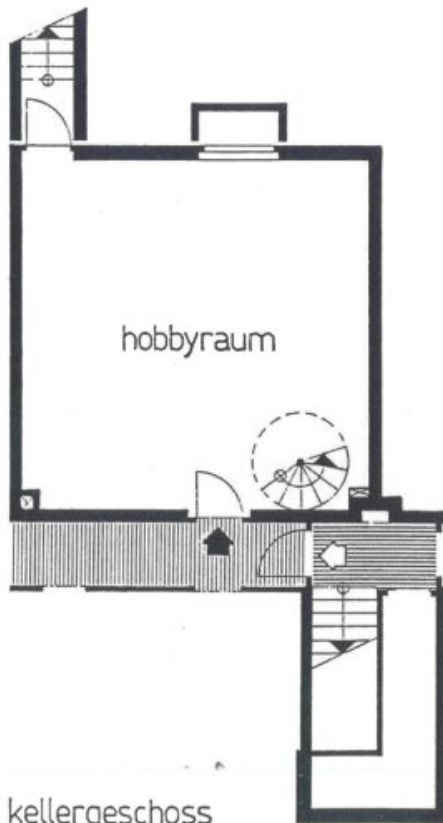


# Wohnen am Wilhelminenberg

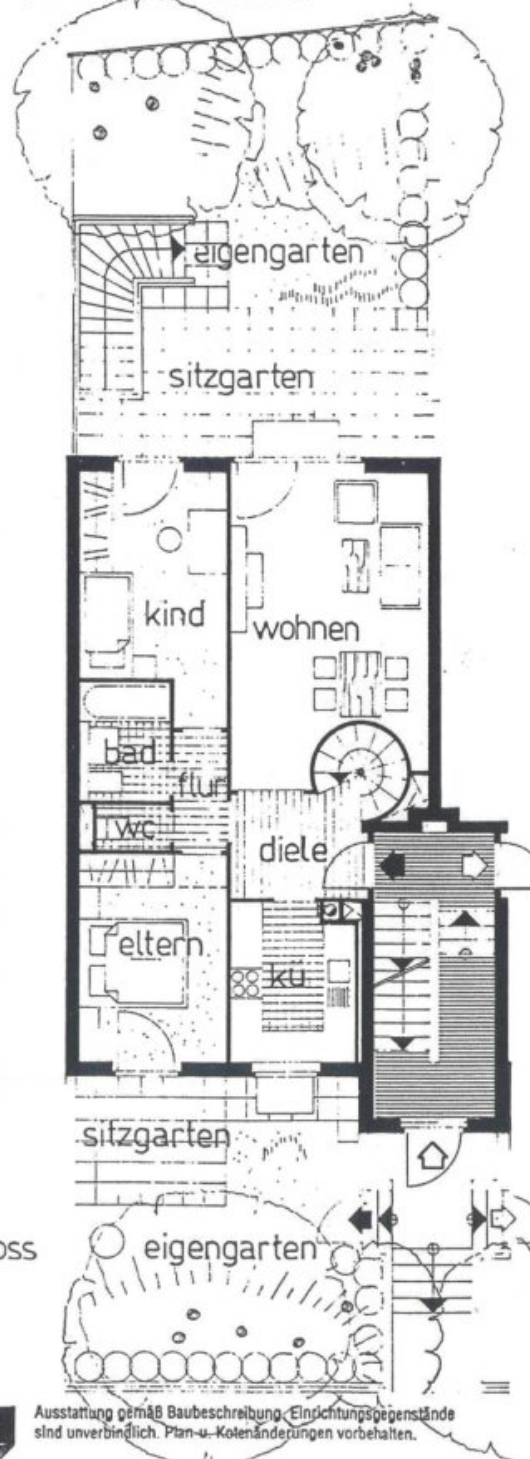
EIGENTUMSWOHNANLAGE 1160 WIEN, JOHANN-STAUD-STRASSE 72

JOHANN STAUD STRASSE 72

wohnung **top B17** im  
keller- und erdgeschoss



erdgeschoss



0 1 2 3 4 5m

maßstab ca. 1:100

areal-bau gesellschaft mbH.



Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Einrichtungsgegenstände sind unverbindlich. Plan- u. Kostenänderungen vorbehalten.

## Objektbeschreibung

Diese **3-Zimmer**-Wohnung plus direktem Zugang zum Hobbyraum hat **ca. 105m<sup>2</sup>**, befindet sich im Hochparterre und besitzt zwei Terrassen und Eigengärten. Die in Toplage liegende Wohnhausanlage wurde 1993 errichtet. Sowohl die Raumaufteilung mit dem Hobbyraum im Untergeschoß als auch die Terrassen mit deren Gärten zeichnen diese Wohnung aus.

### Besonderheiten:

- Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen und im Hobbyraum
- Möblierte Küche
- Erdgeschoss, ca. 63m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Der Hobbyraum (ca. 42m<sup>2</sup>) verfügt auch über einen eigenen Zugang im Untergeschoß
- 2 Terrassen (in Summe ca. 28m<sup>2</sup>) und Eigengärten (in Summe ca. 63m<sup>2</sup>)

### Raumaufteilung der Wohnung:

- **ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- 1 Vorraum
- 1 WC
- 1 Bad mit Wanne

- 1 Küche
- 1 Wohnzimmer
- 2 Zimmer
- 1 Hobbyraum
- 1 Kellerabteil

**Monatliche Kosten:**

Mietzins: 1.221,00€ brutto

Akonto Betriebskosten: 264,00€ brutto

Akonto Heizkosten: 60,00€ brutto, der tatsächliche Verbrauch wird jährlich abgerechnet

Akonto Warmwasser: 55,00€ brutto, der tatsächliche Verbrauch wird jährlich abgerechnet

**Summe Gesamtmiete: 1.600,00€ brutto**

**Strom, Telefon, TV, WLAN und dergleichen sind in den monatlichen Kosten nicht enthalten und vom Mieter zu tragen.**

**Mietkonditionen:**

Kaution: 4.800,00€ in bar

**Der Mietvertrag ist auf 5 Jahre befristet.**

**Verfügbar:** ab sofort

**Angaben gemäß gesetzlicher Erfordernisse:**

- HWB: 87,92 kWh/m²a / Klasse C

- f GEE: 1,41 / Klasse C

- Gültigkeit bis zum 17.10.2032

Der Elektrobefund wurde vom Eigentümer beauftragt.

**Lage:**

Mit dem Autobus 46B (Busstation: Feuerwache Am Steinhof) erreicht man die U3 Station Ottakring in nur 12 Minuten.

Restaurants, Heurigen und Gasthäuser sind fußläufig in 10 bis 15 Minuten erreichbar.

Die Steinhofgründe liegen „vor der Haustüre“, die Jubiläumswarte ist ca. 1300 m entfernt und der nahegelegene Wienerwald bietet viele Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten.

Auf unserer Homepage [www.netmakler.at](http://www.netmakler.at) steht Ihnen unter der Eingabe der **Objektnummer 1858/10165** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundrisse zur Verfügung!

Kontaktperson: **Rudolf Lackner**

Sollten Sie noch Fragen zur Liegenschaft haben oder weitere detaillierte Informationen benötigen, können Sie mich gerne per Mail unter **Lackner@netmakler.at** oder telefonisch unter **+43 699/10422336** kontaktieren.

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

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap