

**PROVISIONSFREI: SCHÖNE UND HELLE  
TERRASSENWOHNUNG + 70 m2 DACHTERRASSE +  
GARAGE**



Terrasse

**Objektnummer: 4681**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 76,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,33
<b>Gesamtmiete</b>	2.850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.590,91 €
<b>Kaltmiete</b>	2.590,91 €
<b>USt.:</b>	259,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

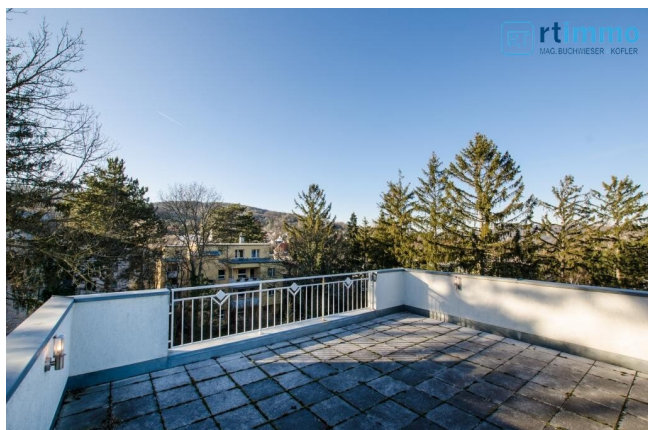
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

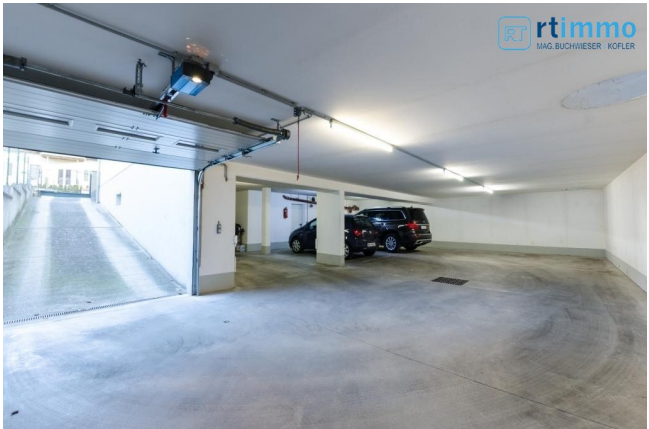
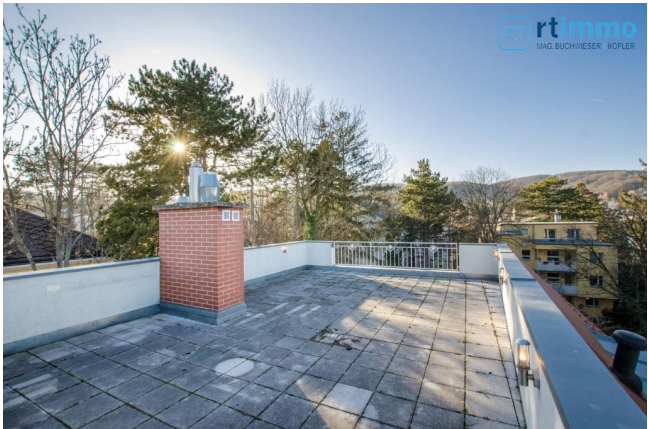
## Ihr Ansprechpartner



**Oleg Gumeniuk**

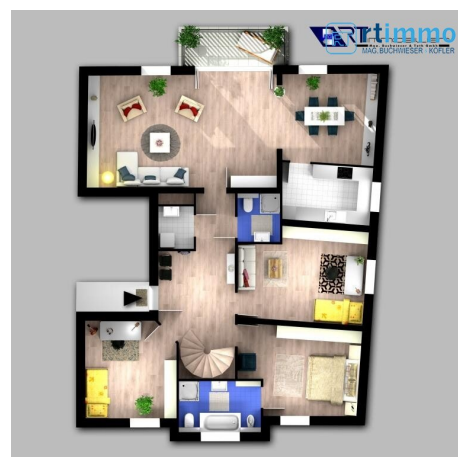


















## Objektbeschreibung

In einem kleinen gepflegten Dreifamilienhaus (Neubau) am Fuße des Roten Bergs kommt eine moderne Balkonwohnung mit 70 m2 Dachterrasse zur befristeten Vermietung. Die Wohnung ist in Bestzustand und befindet sich im 2. Stock **ohne** Lift. Sie verfügt über ein großes gegliedertes Wohn-Eßzimmer (ca. 45 m2) mit **Balkonausgang** und weitere **drei getrennt begehbare Schlafzimmer** und **zwei Bäder**. Der Wohn- u. Eßbereich ist offen gestaltet, daher entsteht eine angenehme Großzügigkeit. Die weiße Küche ist komplett ausgestattet. Die Balkontüre ist faltbar, so daß Sie im Sommer zur Gänze geöffnet werden kann.

Die Dachterrasse erreichen Sie über eine Wendeltreppe vom Vorzimmer aus, sie ist uneinsehbar und hat einen Rundum-Weitblick. Das größere Bad verfügt über eine Wanne, extra Dusche, großes Fenster, Bidet und WC.

Ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage steht ebenfalls zur Verfügung.

Ein 11 m2 großer trockener Kellerraum mit Tageslicht gehört zur Wohnung.

Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie mit dem Auto in wenigen Minuten sowohl in der Veitingergasse als auch am Wolfsrathplatz (Ortszentrum), durch eine Busverbindung haben Sie direkten U-Bahn-Anschluß in Hietzing.

Kindergärten und (Privat)Schulen sind ebenfalls tlw. fußläufig erreichbar.

### RAUMAUFTEILUNG:

Gegliedelter Wohn-Eßraum mit Balkonausgang; voll ausgestattete Küche; 3 Schlafzimmer; geräumiges Wannenbad mit großem Handwaschbecken, Duschkabine, Bidet und WC; Vorraum mit Treppe zur Dachterrasse; Abstell-Wirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss; Duschbad mit WC und Handwaschbecken.

### AUSSTATTUNG:

Fischgrätparketten; Küche und Naßräume sind verflies; Küche komplett eingerichtet mit Kühl/Tiefkühlkombination, Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Mikro; Jalousien; Bad mit

Fenster, Wanne, Bidet, WC, extra Dusche.

Der Garagenplatz ist inkludiert.

#### KOSTEN:

*monatlich*

2.850 € Miete inkl. Betriebskosten (Strom & Heizung extra)

120 € Miete Garagenstellplatz

*einmalig*

8.600 € Kautions

240 € Servicepauschale Vertragserrichtung

DIE WOHNUNG IST BIS APRIL NOCH VERMIETET, BESICHTIGUNGSTERMINE SIND NACH ABSPRACHE DENNOCH MÖGLICH!

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

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

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap