

**MODERNE 2 ZIMMER NEUBAUWOHNUNG MIT BALKON**

**LEBEN.GENIESSEN.**

Glücklich zu Hause zu Zweit



Moderner Neubau

traumimmobilien.at

1100 Wien

**Objektnummer: 39054**

**Eine Immobilie von Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laxenburger Straße 82
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,40 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	51,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,85 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	885,00 €
Kaltmiete (netto)	885,00 €
Kaltmiete	885,00 €
Provisionsangabe:	

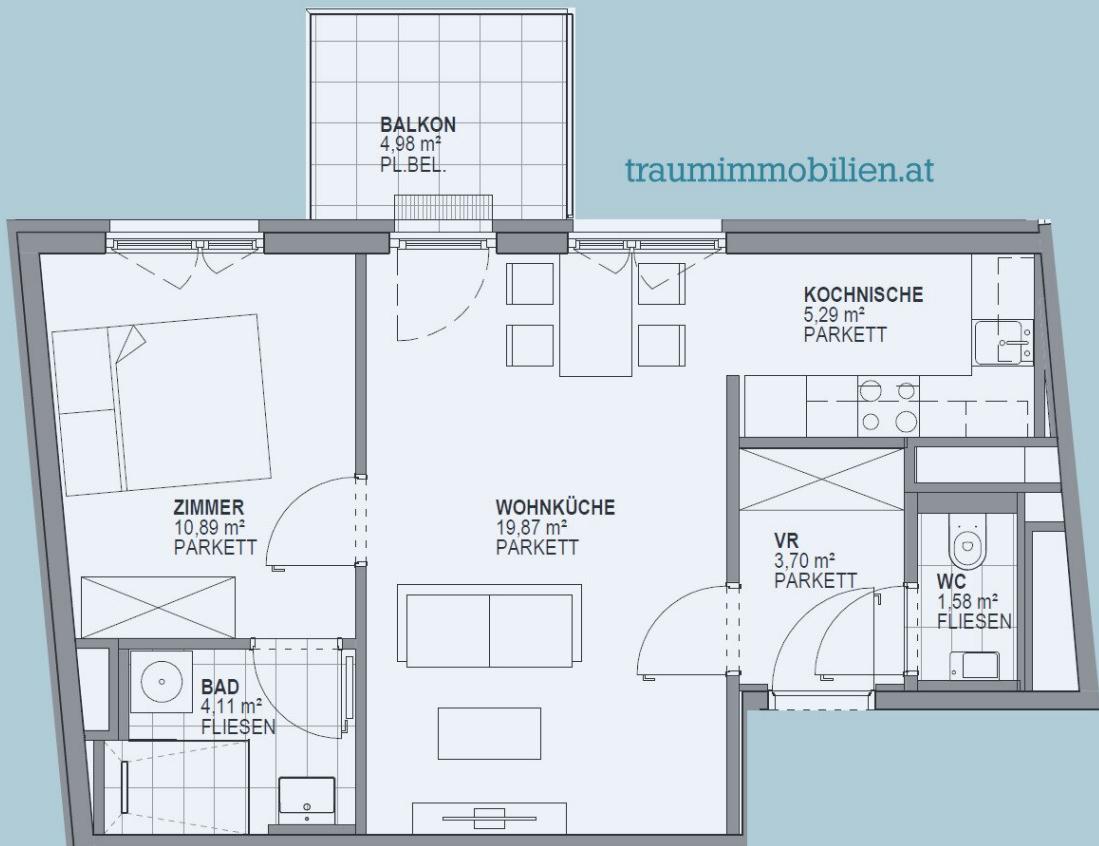
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ruhollah Ghiami**

traumimmobilien.at

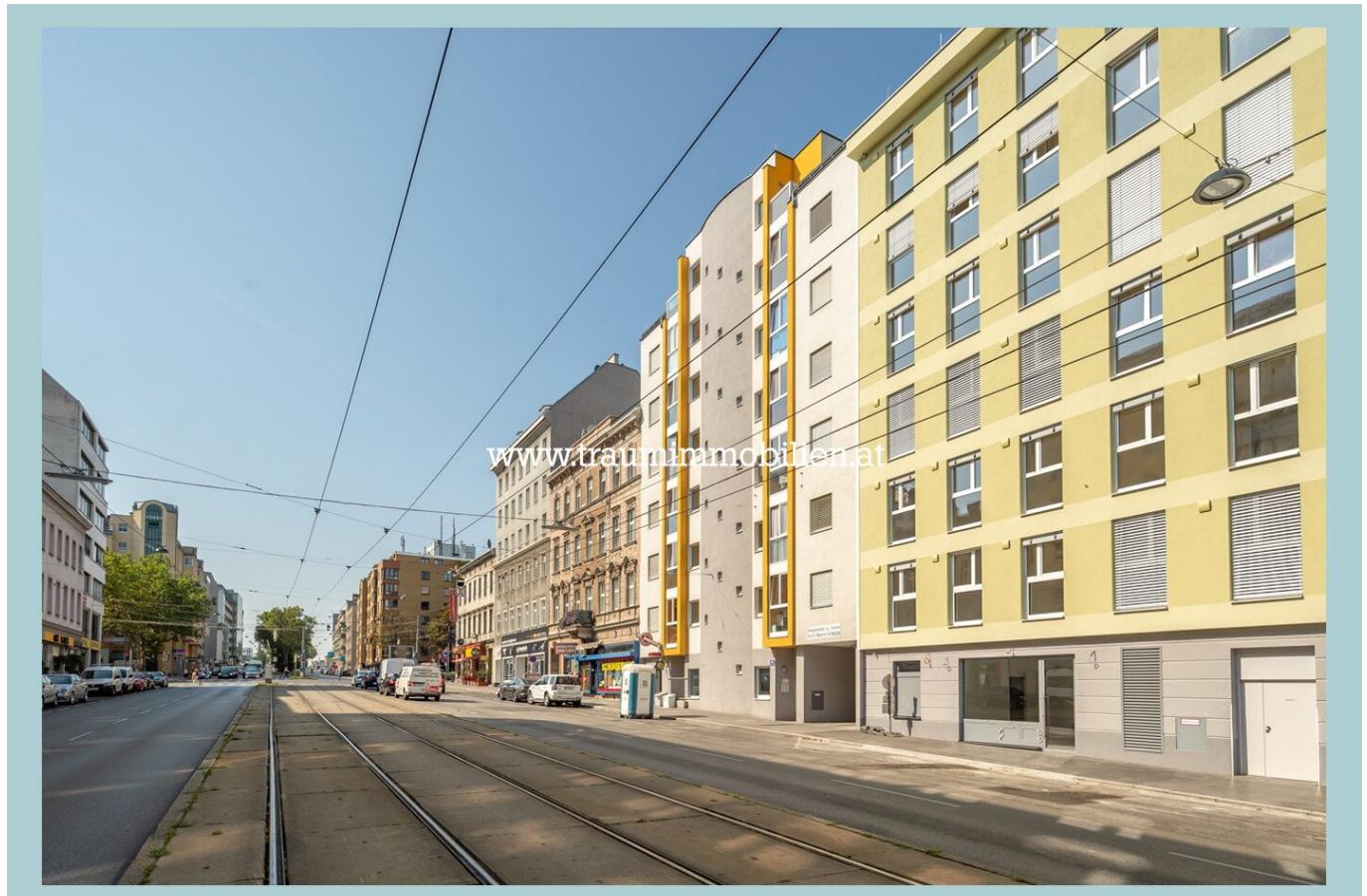


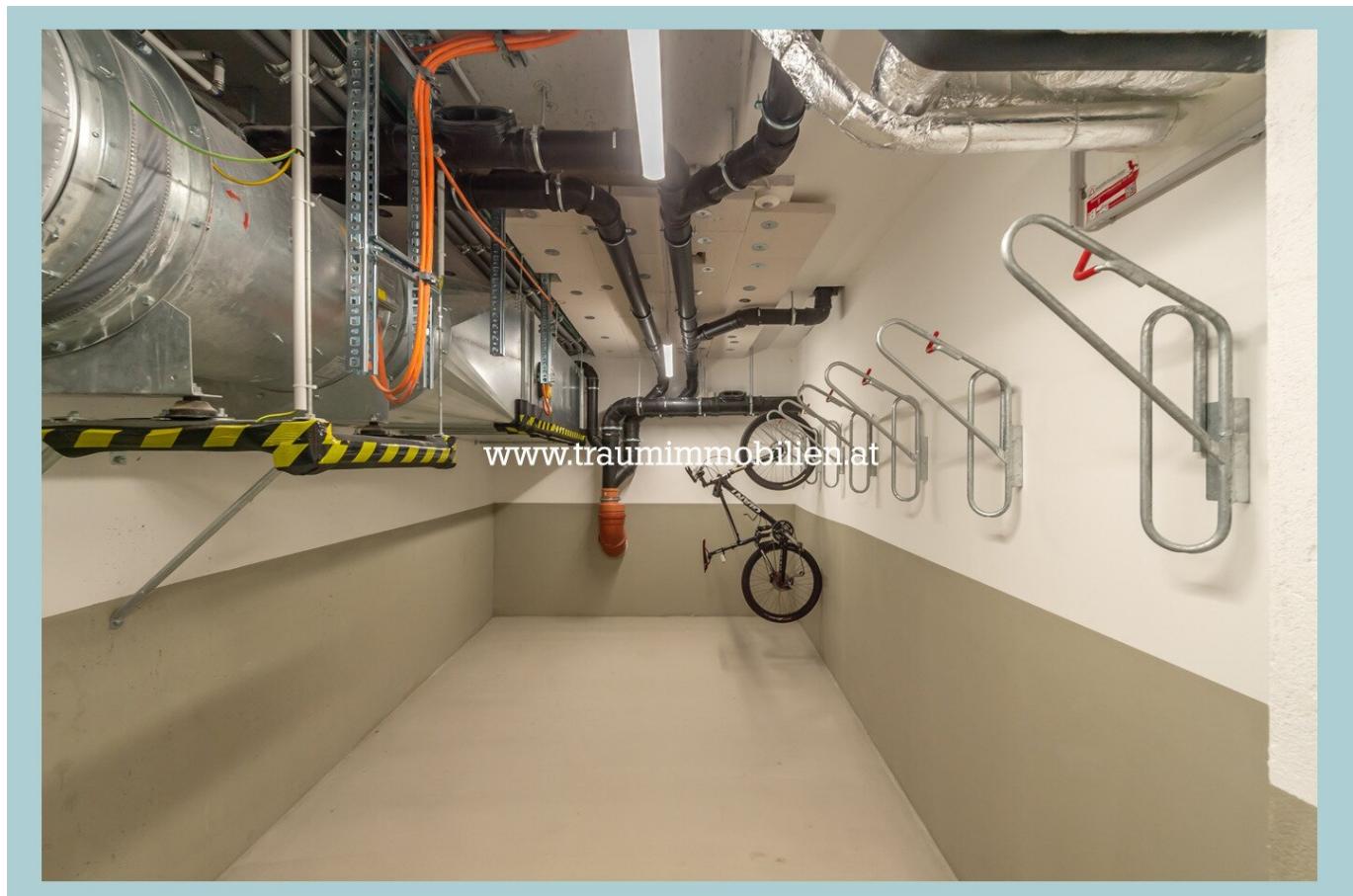


traumimmobilien.at

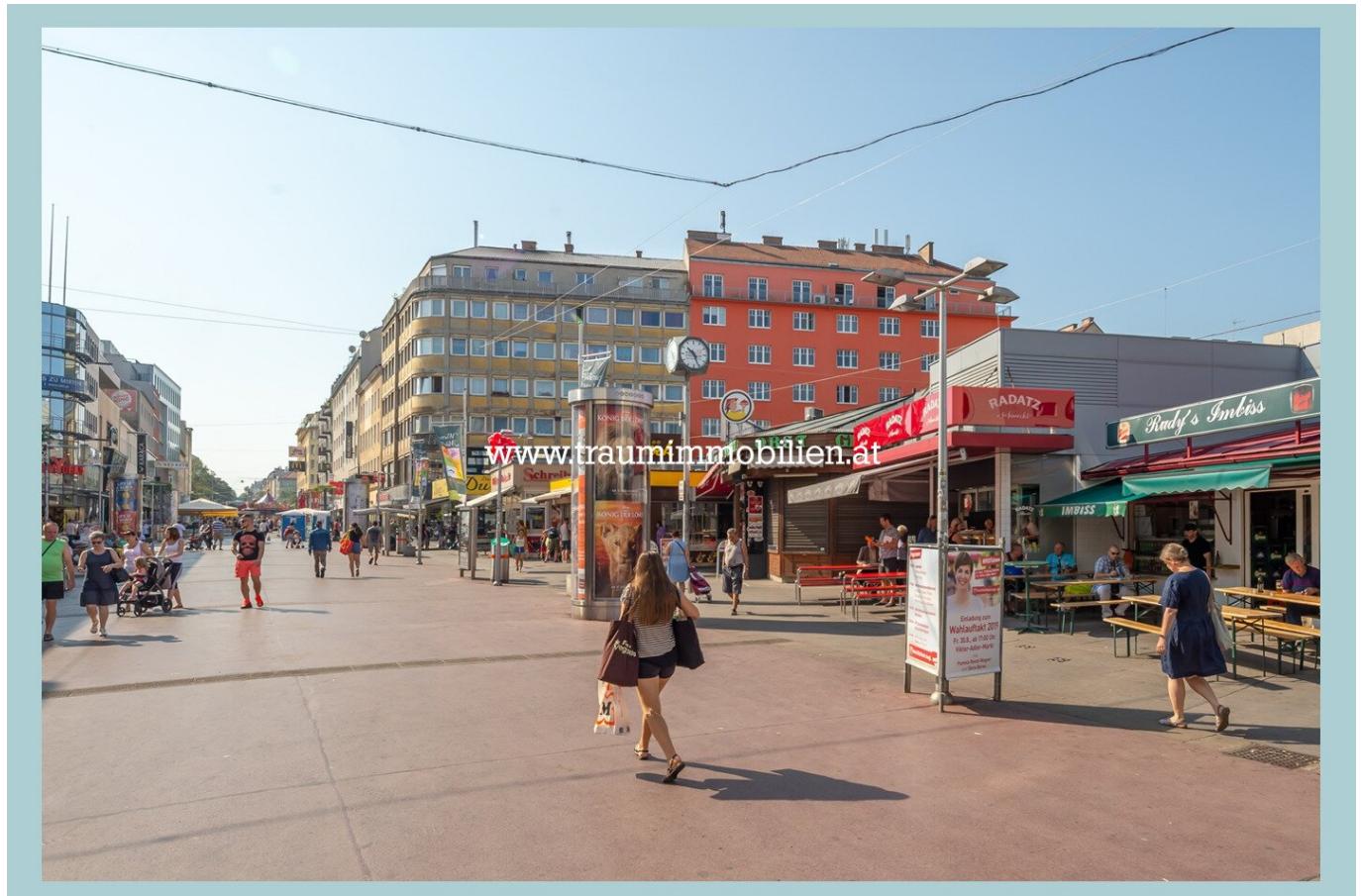






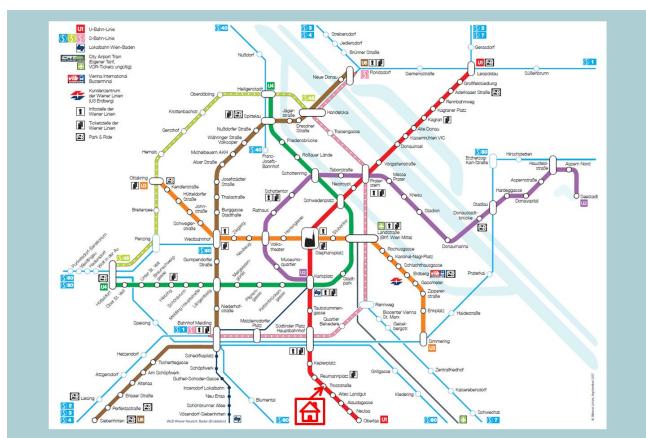








[www.traumimmobilien.at](http://www.traumimmobilien.at)



## Ihr persönlicher Ansprechpartner



**Hr. Ruhollah Ghiami**

Immobilienberater

**Mobil:** 0660/400-2-400

**Mail:** [ruhollah.ghiami@traumimmobilien.at](mailto:ruhollah.ghiami@traumimmobilien.at)

Sie wollen Ihre  
Traumimmobilie verkaufen,  
wissen aber nicht wie?  
Ich nehmen Ihnen  
Ihre Sorgen ab!

**Hr. Ghiami - 0660/400-2-400**



# Objektbeschreibung

## MODERNE 2 ZIMMER NEUBAUWOHNUNG MIT BALKON

*Freuen sie sich auf diese besondere Wohnung in guter Wohnlage des 10. Bezirks, die sehr rasch vermietet sein wird. Rufen Sie mich an und vereinbaren Sie gleich einen unverbindlichen Besichtigungstermin.*

## HIGHLIGHTS

- + **Frischluft:** Balkon
- + **Neubau:** Baujahr 2019
- + **Viel Licht:** hell, freundlich, zentral begehbar
- + **Hofruhelage**
- + **Gute Verkehrsanbindung:** U1 Troststraße, Autobuss 68A und 68B, Straßenbahn 67 und O
- + **Küche:** Moderne Einbauküche mit allen Geräten
- + **Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten:** Favoritenstrasse
- + **Garage:** im eigenen Haus

## ECKDATEN

\* **Gesamtfläche:** 51,38 m<sup>2</sup>

\* **Wohnfläche:** 45,40 m<sup>2</sup>

\* **Balkon:** 4,98 m<sup>2</sup>

\* **Kellerabteil:** 1,00 m<sup>2</sup>

\* **Zimmer:** 2

\* **Badezimmer:** mit Dusche

- \* **WC:** separate Toilette
- \* **Lift:** Ja
- \* **Kellerabteil:** Ja
- \* **Geschoss:** 3. Stock
- \* **Heizung:** Gasetagenheizung
- \* **Baujahr:** 2019

## MIETE

- \* **Beziehbar:** ab sofort
- \* **Besichtigung:** ab sofort möglich
- \* **Mietdauer:** befristetes Mietverhältnis für 5 Jahre mit Möglichkeit auf Verlängerung
- \* **Kündigungsverzicht des Mieters:** 1 Jahr

## KOSTEN:

- o **Wohnungsmiete (monatlich):** € 885,- (inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer)
- o **Kaution (einmalig):** € 3.800,- (wird bei Auszug wieder zurückerstattet)
- o **Mietvertragserrichtungskosten (einmalig):** € 390,- Monatsmieten

## SENDEN SIE UNS IHRE KONTAKTDATEN UND VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN

Herr Ruhollah GHIAMI, Immobilienberater, Traumimmobilien.at - Engl Immobilien GmbH,  
Südbahnweg 47, 9201 Krumpendorf, Tel: 0660/ 400-2-400, Mail:  
[ruhollah.ghiami@traumimmobilien.at](mailto:ruhollah.ghiami@traumimmobilien.at).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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