

## Hietzinger Cottage - Wohnung mit Terrasse und Kamin - Grünruhelage



Wohnraum/Kamin

**Objektnummer: 19663**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1989                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                       |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 94,21 m <sup>2</sup>           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 108,01 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                              |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,45                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.728,60 €                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.314,95 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.571,45 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 256,50 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 157,15 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Bieber**



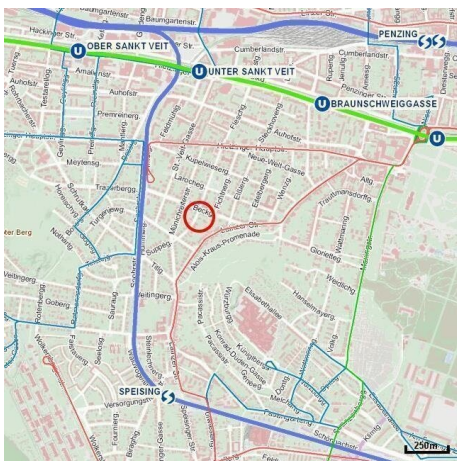


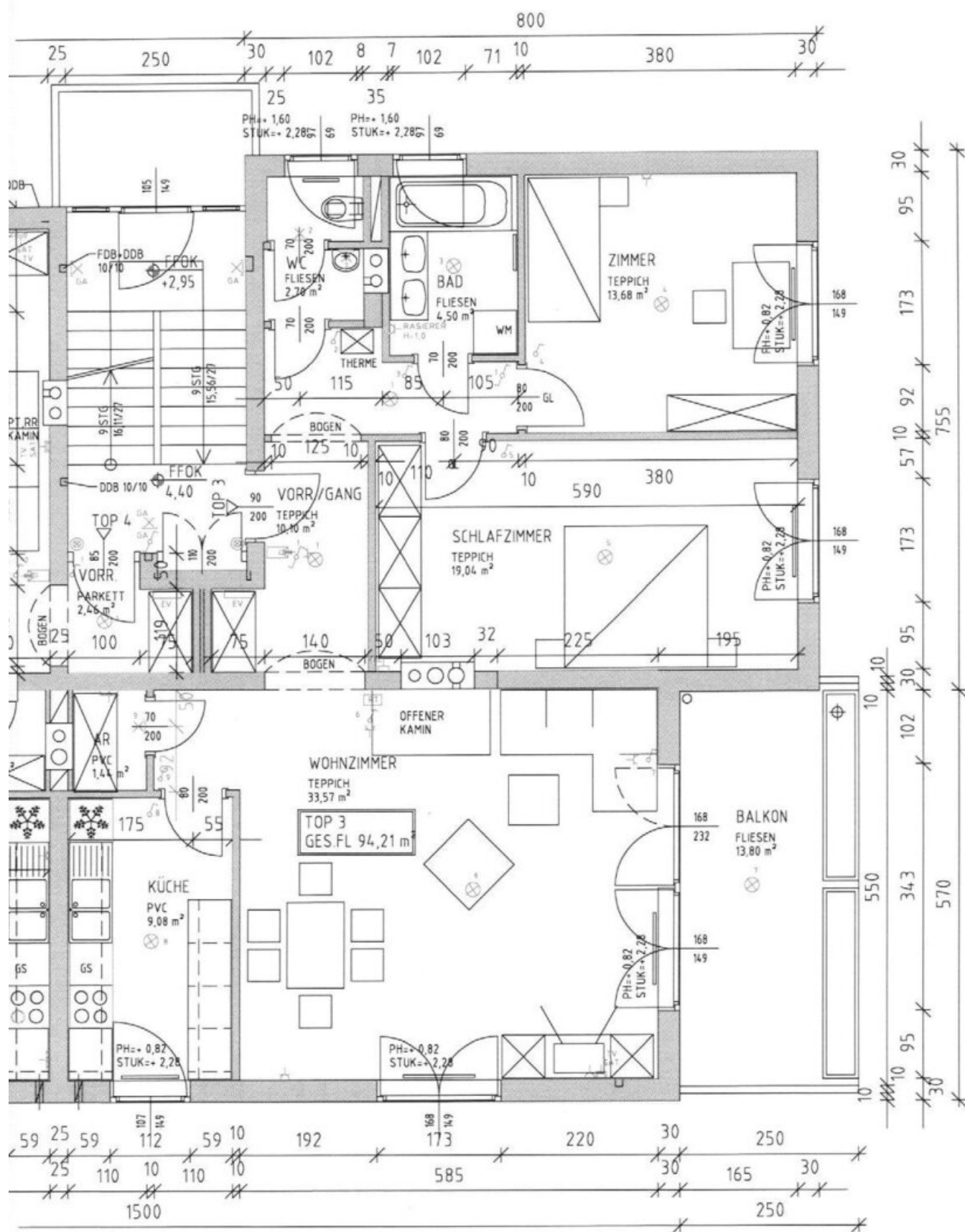














## Objektbeschreibung

In bester Hietzinger Grünlage befindet sich diese sonnige Wohnung mit Terrasse.

Die Wohnung liegt im 1. Stock, ohne Lift und hat eine Wohnfläche von ca. 94m<sup>2</sup>. Über einen großzügigen Vorraum mit Garderobe sind alle 3 Räume getrennt zu begehen.

Ein großer, sonniger Wohnraum mit Ausgang auf die ca. 14m<sup>2</sup> große Terrasse und offenem Kamin, 2 Zimmer, eine geräumige Küche mit Miele-Geräten, ein Abstellraum, ein Bad mit Wanne und ein separates WC stehen zur Verfügung.

Die Ausstattung umfaßt Laminat/Fliesenböden, SAT- und Telefonanschluß, Gegensprechanlage, die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gasetagenheizung.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und eine Sauna ist im Haus vorhanden.

Ein Garagenplatz kann um 80,00 EUR/p.m. dazu gemietet werden.

Die Lage ist ausgezeichnet und mit der Strassenbahnlinie 60 ist man in wenigen Minuten im Zentrum am Platz. Zu Fuß sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs in einigen Minuten erreichbar.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet, eine Verlängerungsoption ist gegeben.

Miete (netto): 1.314,95 EUR

Betriebskosten: 256,50 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 157,14 EUR

Gesamtmiete: 1.728,60 EUR

Kautions: 7.778,70 EUR

MV-Vergebührung: 600,00 EUR

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