

**Exklusiver Erstbezug inklusive PKW-Stellplatz + Ruhelage
in Mauer !**



Objektnummer: 16664

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m ²
Nutzfläche:	71,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Gesamtmiete	1.260,00 €
Kaltmiete (netto)	938,95 €
Kaltmiete	1.145,45 €
Betriebskosten:	206,50 €
USt.:	114,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

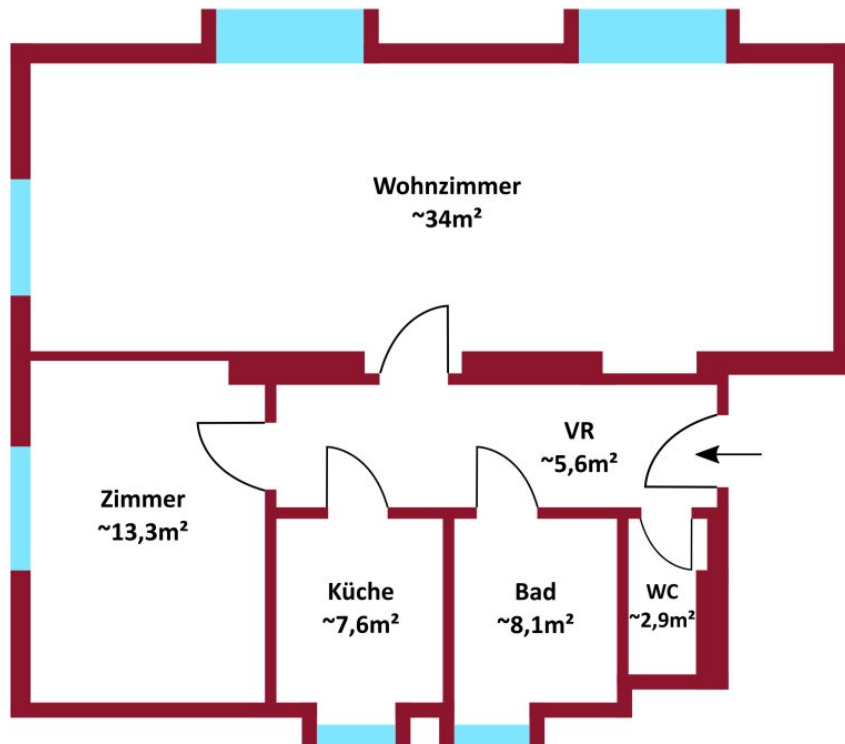


Philipp Kraus

Alexander Ringsmuth GmbH







Objektbeschreibung

Erstbezug nach hochwertigem Dachbodenausbau – Moderne Mietwohnung mit Premium-Ausstattung

Zur Vermietung gelangt eine **hochwertig ausgebaute Dachgeschosswohnung im Erstbezug**, die durch moderne Technik, hochwertige Materialien und ein angenehmes Wohnklima überzeugt.

Im Zuge des **Dachbodenausbaus** wurde die Wohnung umfassend neu errichtet und bietet dadurch Wohnqualität auf modernem Niveau. Die Wohnung verfügt über eine **nagelneue Küche, neue Fenster, neue Innentüren** sowie eine **WK4 Sicherheitseingangstüre** für hohen Einbruchschutz.

Für ein angenehmes Raumklima sorgen **Klimaanlagen im Wohnzimmer und Schlafzimmer**, betrieben über ein **Splitgerät am Dach**. Die **Heizungsanlage ist komplett neu**, zusätzlich sorgen **Fußbodenheizungen im Badezimmer und WC** für extra Komfort.

Auch technisch ist die Wohnung bestens ausgestattet, unter anderem mit **Drehstromanschluss und modernem Digitalzähler**.

Highlights:

- **Erstbezug nach Dachbodenausbau**
- Klimaanlage im Wohnzimmer & Schlafzimmer
- Splitgerät am Dach
- Komplett neue Heizungsanlage
- Fußbodenheizung in Bad & WC
- Nagelneue Küche
- Neue Fenster & Türen
- PKW - Stellplatz

Mietkonditionen:

- Monatliche Gesamtmiete: EUR 1.260 (inkl. USt., Betriebskosten, Stellplatz und Verwaltung)
- Kautions: EUR 3.780 (3 Bruttomonatsmieten)
- Befristung: 5 Jahre
- Anteilige Mietvertragserrichtungskosten: EUR 400,00 (inkl. 20% USt.)

Jetzt Besichtigung vereinbaren

Herr Kraus Philipp steht für individuelle Besichtigungstermine zur Verfügung

? +43 664 2206915

? www.ringsmuth-immobilien.at

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap