

**\*\*\*4-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse & Garten,  
Stellplatzoption & Top Anbindung in die City\*\*\***



**Objektnummer: 1994/829**

**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2005                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 114,00 m <sup>2</sup>                   |
| Gesamtfläche:                 | 191,00 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Garten:                       | 39,00 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 47,14 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,15                           |
| Gesamtmiete                   | 2.399,99 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 2.153,00 €                              |
| Kaltmiete                     | 2.377,53 €                              |
| Betriebskosten:               | 170,45 €                                |
| USt.:                         | 22,46 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Sven Mayer**

SMI Immobilien  
Sagedergasse 21A/1/12  
1120 Wien

H +43 67764221188









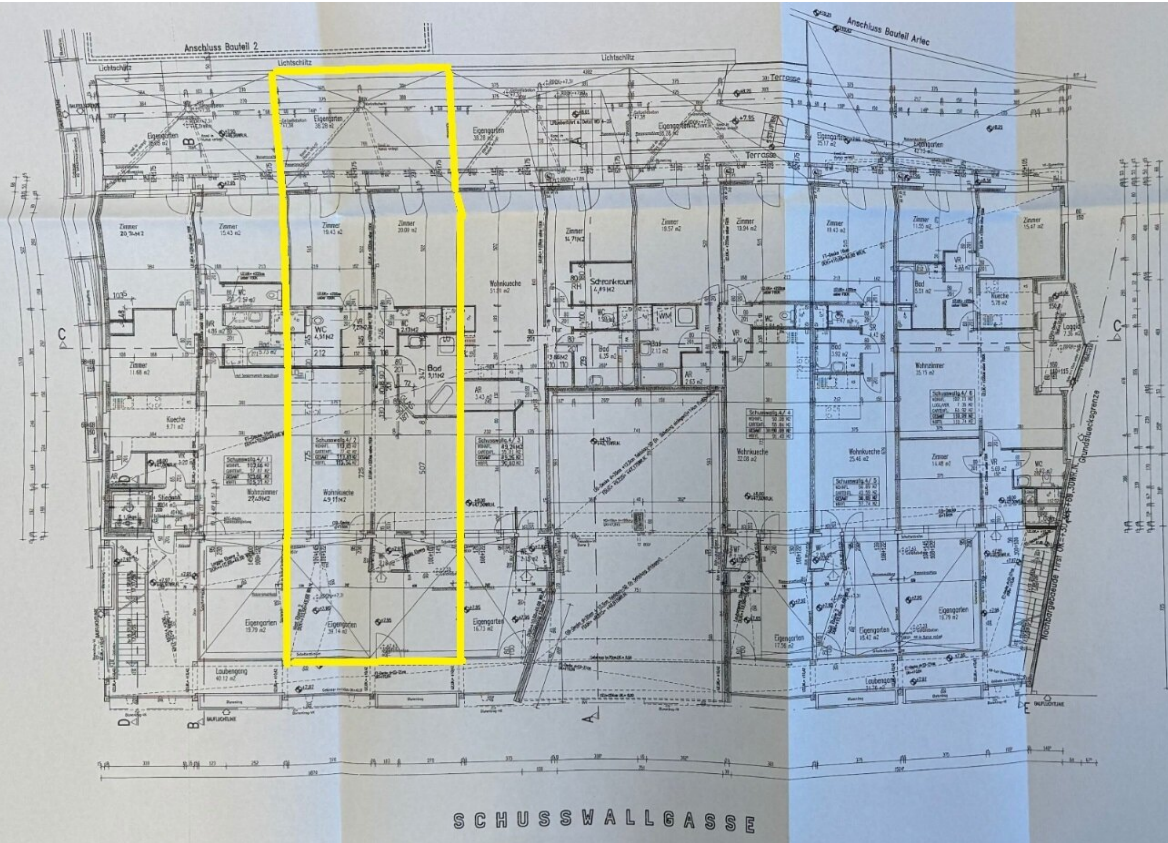








WIEDNER HAUPTSTRASSE



SCHUSSWALLGASSE

# Objektbeschreibung

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnküche
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Separates WC
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Abstellraum mit WM-Anschluss & WC
- Terrasse
- Garten

(siehe aktuelle Fotos & Grundriss)

## Ausstattung

- Parkettboden
- Klimaanlage

- Waschmaschinenanschluss
- Mehrfachverglaste Fenster
- Uvm.

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <1.000m  
 Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <1.000m  
 Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
 Bank <500m  
 Post <500m  
 Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap