

Oberlaa: Tolle 2-Zimmerwohnung mit Balkon - neben dem Liesingbach im Grünen



Balkon westlich 8,17 m² (von beiden Zimmern begehbar)

Objektnummer: 5563

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,37 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	995,00 €
Kaltmiete (netto)	784,27 €
Kaltmiete	904,54 €
Betriebskosten:	120,27 €
USt.:	90,46 €
Infos zu Preis:	

Dazu kommen Kosten für Heizung / Warmwasser / Kaltwasser und Strom der Wohnung.

Provisionsangabe:

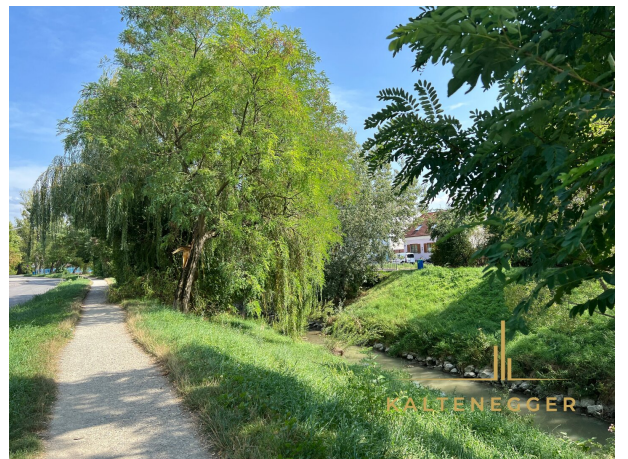
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine tolle, ruhige Wohnung mit 51,37 m² im 1. Stock einer hochwertigen Wohnhausanlage - im Grünen direkt beim Liesingbach in Oberlaa.

Perfekt für Singles oder Paare. Anmietung Parkplatz Tiefgarage möglich.

Zur Wohnung gehören:

- Wohnung mit Wohnküche, Schlafzimmer, Bad, WC
- 8,17 m² Balkon westlich ausgerichtet
- Großes Kellerabteil 7,5 m² im UG (Lift), Raumhöhe 2,83 m
- Nutzung des großen Gemeinschaftsgarten mit Rasen, Bäumen und Sitzgelegenheit

Raumaufteilung der Wohnung (Grundrissplan liegt bei):

- Wohnküche 27,82 m² mit kompletter Küche
- 1 Schlafzimmer 11,61 m² (Breite 2,82 m)
- 1 Bad 4,92 m² (Wanne, WM-Anschluss)

- WC separat mit Handwaschbecken 1,19 m²
- Vorraum 2,92 m²
- 1 Balkon 8,17 m² westseitig

Hochwertige Ausstattung:

- Beide Zimmer haben Zugang zum Balkon
- Alle Räume zentral begehbar
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektrische Außenjalousien
- Echtholzparkettböden
- Zentrale SAT Anlage im Haus
- barrierefrei
- Heizung/Warmwasser: Gas-Zentralheizung (keine Therme)
- A1 Anschluss in der Wohnung - Aktivierung durch Mieter

Küche:

die DAN-Küche mit weißen Fronten in Lackoptik verfügt über folgende Geräte: Herd, Ceranfeld, Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombination (alle von Siemens) und einen Geschirrspüler (von Bosch).

Anmietung:

- Mietdauer: 5 Jahre, danach neuer Mietvertrag möglich
- Mietbeginn: sofort möglich
- Monatliche Miete 995 €
- Dazu kommen noch: Strom und Heizung/Warmwasser/Kaltwasser (Vorschreibung durch ISTA, da Zentralheizung)
- Kautions beträgt 3.980 €
- Gehaltsbestätigungen der letzten 3 Monate für Anmietung erforderlich

Parkplatz:

die Anmietung eines fixen Parkplatzes in der hauseigenen Tiefgarage ist möglich: 80 € + 20 % MWSt = 96 € Miete pro Monat. Mit dem Lift erreicht man bequem die Garage.

Infos zur Wohnhausanlage:

- "Oberlaaer Garten" von SÜBA
- Im Herbst 2019 fertiggestellt

- Innenseitige Verbindung vom Liesingbach zur Oberlaaer Straße
- Großer Gemeinschaftsgarten
- HWB Wert 32,10 kWh/m²/Jahr (Klasse B)

In der Nähe finden Sie traditionelle Heurige, Lokale, die Therme Wien (größte City-Therme Europas) und das weitläufige Erholungsgebiet Laaerberg. Ideal zum Spazieren und für Fahrradausflüge.

Verkehrsanbindung:

Am Stadtrand im Grünen und trotzdem schnell bei der U-Bahn:

- in gut 10 Minuten zu Fuß bei der U1 Station Oberlaa oder
- mit dem Bus 70A oder 17A: 3 Minuten zu Fuß zur Bus-Haltestelle (260 m) und 2 Stationen zur U1 Station Oberlaa

Der Bus 70A fährt in wenigen Minuten von Oberlaa über Unterlaa zum Bahnhof Kledering. Vom Bahnhof Kledering aus fahren:

- Schnellbahn S 60 zum Hauptbahnhof Wien oder nach Bruck an der Leitha
- Diverse Busse nach Schwechat oder Siebenhirten
- Regionalzüge

Der Bus 17A verbindet Inzersdorf mit den U1-Stationen Alaudagasse, Neulaa und als Endstation Oberlaa.

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