

Oberlaa: Großzügige 4-Zimmer mit 17,5 m² Südbalkon und Grünblick – hochwertiger Neubau



Helle Wohnküche 30,53 m² mit Ausgang zum Balkon

Objektnummer: 5551

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,60 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	11,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.998,00 €
Kaltmiete (netto)	1.559,36 €
Kaltmiete	1.816,36 €
Betriebskosten:	257,00 €
USt.:	181,64 €
Infos zu Preis:	

Heizung/Warmwasser/Kaltwasser und Strom kommen noch dazu.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



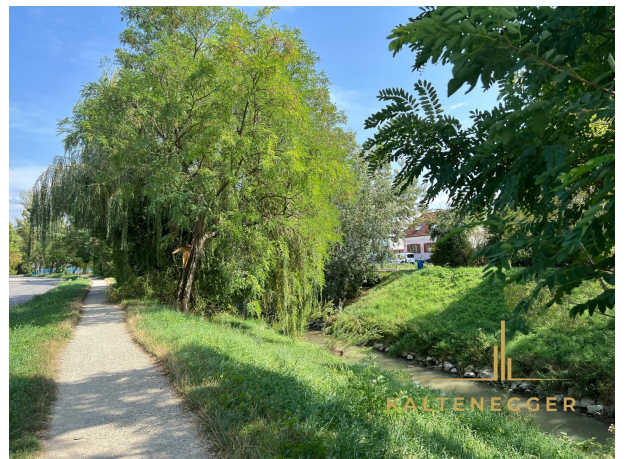


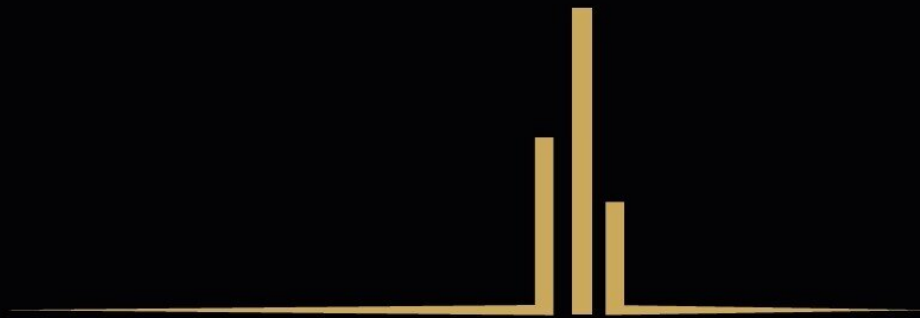




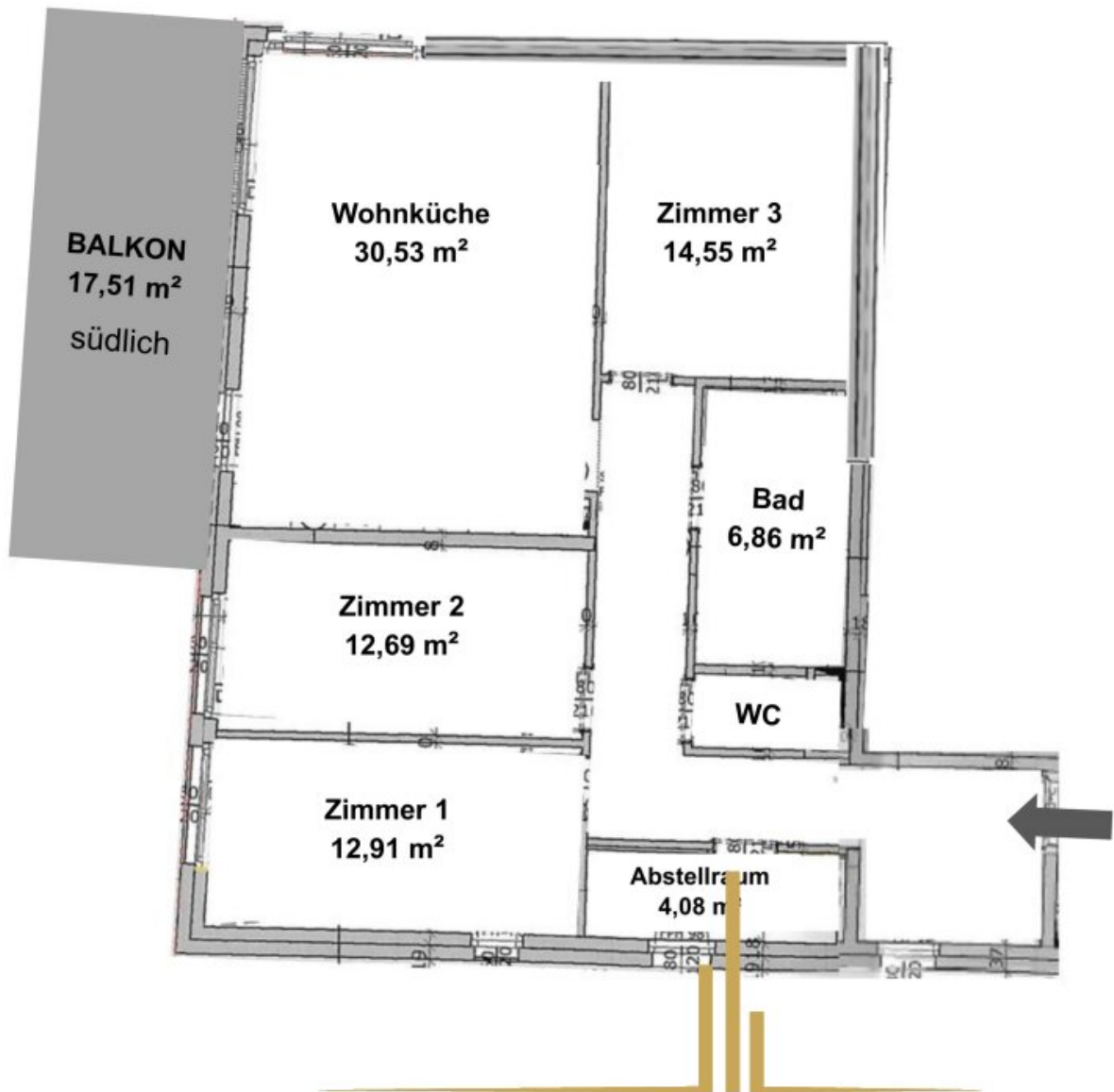








KALTENEGER



KALTENEGER

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine großzügige und hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung in einer modernen Wohnhausanlage (Baujahr 2019).

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen besonders großen, südseitigen Balkon mit schönem Grünblick.

Die Lage innerhalb der Anlage ist ruhig, mit Blick ins Grüne und ohne Durchzugsverkehr.

Raumaufteilung:

- Wohnküche ca. 30,5 m² mit direktem Zugang zum Balkon
- 3 Schlafzimmer (ca. 12,9 m² / 12,7 m² / 14,6 m²)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe

Alle Räume sind zentral begehbar und bieten eine sehr gute Nutzbarkeit für Familien, Paare oder Homeoffice.

Balkon:

Der südseitig ausgerichtete Balkon mit ca. 17,5 m² ist ein echtes Highlight der Wohnung.

Er bietet ausreichend Platz für Sitzbereich, Esstisch oder Lounge und verfügt über Wasseranschluss sowie Steckdosen.

Der Blick geht ins Grüne Richtung Liesingbach.

Ausstattung der Wohnung:

- hochwertige DAN-Einbauküche mit Marken-Geräten
- Echtholzparkett in den Wohnräumen
- 3-fach verglaste Fenster
- elektrische Außenjalousien
- Gas-Zentralheizung (keine Therme in der Wohnung)
- SAT-Anlage im Haus

Wohnhausanlage:

Die Wohnhausanlage („Oberlaaer Garten“, SÜBA) wurde 2019 fertiggestellt und ist sehr gepflegt.

Den Bewohnern steht ein großer Gemeinschaftsgarten mit Rasenflächen und Sitzmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein Fahrradraum sowie ein großes Kellerabteil (ca. 11 m²) sind ebenfalls vorhanden.

Anmietung:

Monatliche Gesamtmiete: 1.998 €

(zuzüglich Heizung, Warmwasser, Kaltwasser und Strom)

Kaution: 7.000 €

Mietdauer: 5 Jahre, Verlängerung möglich

Bezug: ab sofort möglich

Ein Garagenplatz kann optional angemietet werden (derzeit 96 € brutto/Monat).

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit Homeoffice oder Mieter, die großzügiges und ruhiges Wohnen bzw. die Freizeitmöglichkeiten im Grünen schätzen .

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