

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



**Objektnummer: 1994/909**

**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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