

**Dachgeschosswohnung zzgl. 7,90 m<sup>2</sup> Terrasse nahe  
U-Bahnlinie Perfektastraße-Lemböckgasse!**



**Objektnummer: 7618/944**

**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,41 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	1.050,76 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	716,37 €
<b>Kaltmiete</b>	955,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	238,86 €
<b>USt.:</b>	95,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Liuba Stasenko

Vigol Immobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 99877599

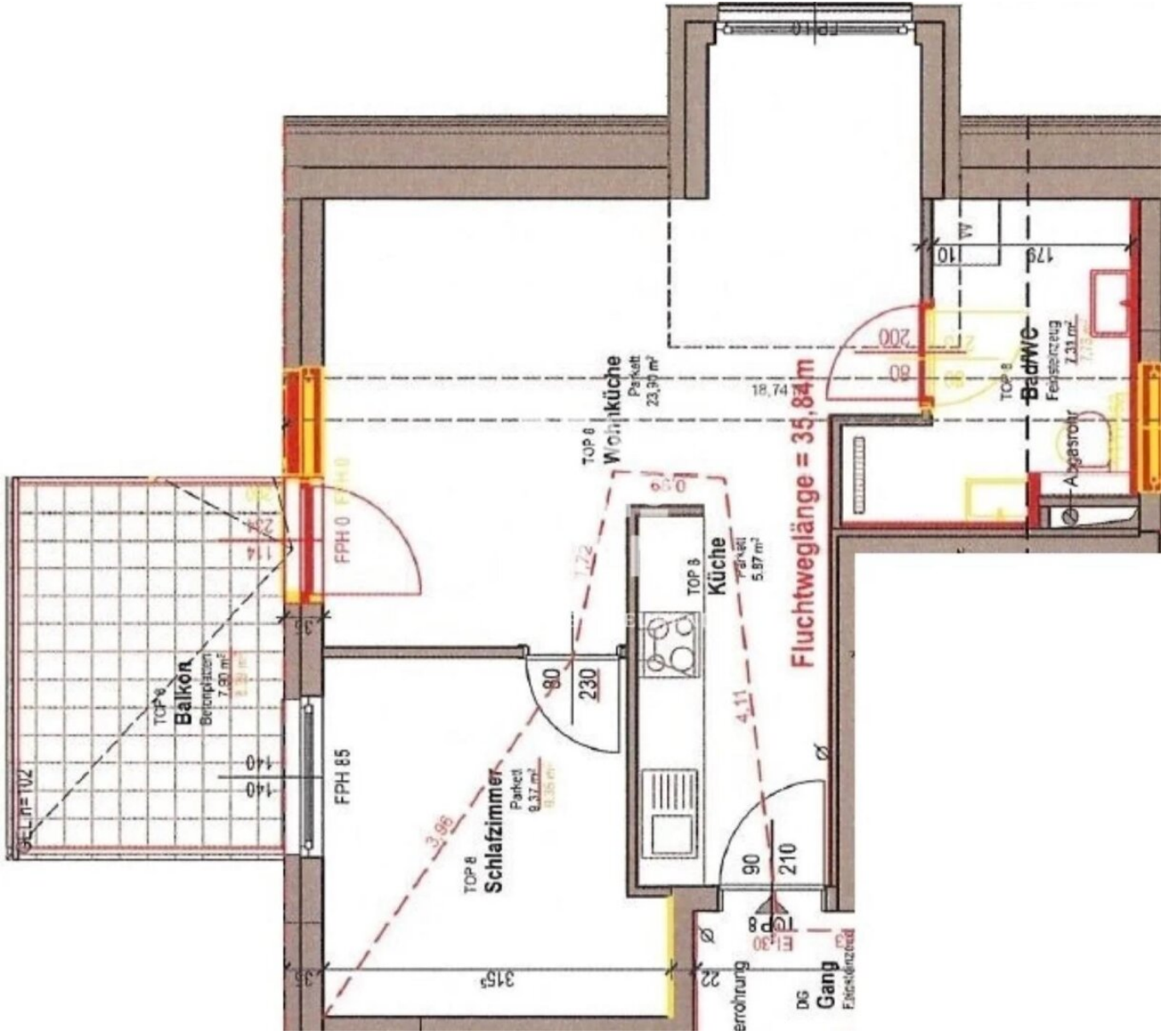
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Die sonnendurchflutete Dachgeschosswohnung liegt in unmittelbarer Nähe der U-Bahnlinie Perfekterstraße und bietet neben der optimalen Verkehrsanbindung und Infrastruktur, eine anspruchsvolle Architektur.

### Highlights:

- Hochwertige Parkettböden inkl. Fußbodenheizung
- Einbauküche inkl. aller Geräten
- Lift, Außenjalousien, Gegensprechanlage, Einlagerungsraum
- Moderne Fliesen, Wärmedämmte Kunststoff-Isolierglasfenster  
Terrassen-/Balkontüren mit 3-Fach Isolierverglasung
- Schlüsselfertig inkl. Bad

### Mietpreisberechnung:

- Nettomiete: EUR 716,37 zzgl. USt.
- Betriebskosten: EUR 238,86 zzgl. USt.
- Warmwasser und Heizung A conto: EUR 157,00 inkl. USt.
- **Bruttomonatsmiete: EUR 1.207,75 inkl. Betriebskosten, Warmwasser, Heizung und USt.**
- Mietdauer: 5 Jahre

- Kautiun: **5 BMM**
- **PKW-Stellplatz/Garage** EUR 100,-- zzgl 20% USt. gesamt **EUR 120,00**
- Es besteht die Möglichkeit ein neuwertiges Boxspringbett 180x200 um EUR 500,00 zu erwerben (einmalig)

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details finden Sie auf unserer Homepage!

[www.vigoimmobilien.at](http://www.vigoimmobilien.at)

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap