

**Renoviert, hell, 4 Zimmer, Lift und Garage**



**Objektnummer: 2212/833**

**Eine Immobilie von Beacon Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien,Hernals                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 96,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,27                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.552,26 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.271,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.523,67 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 219,44 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 28,59 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Nell**

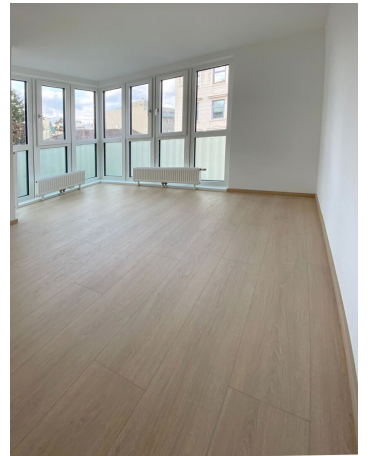
Beacon Real Estate GmbH  
Heinzelmanngasse 8/12  
1200 Wien

T +43 (676) 651269  
H +43 (676) 651269

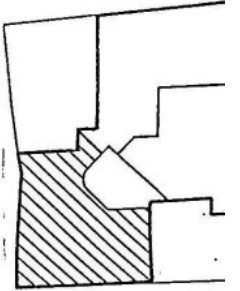
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

Termin zur

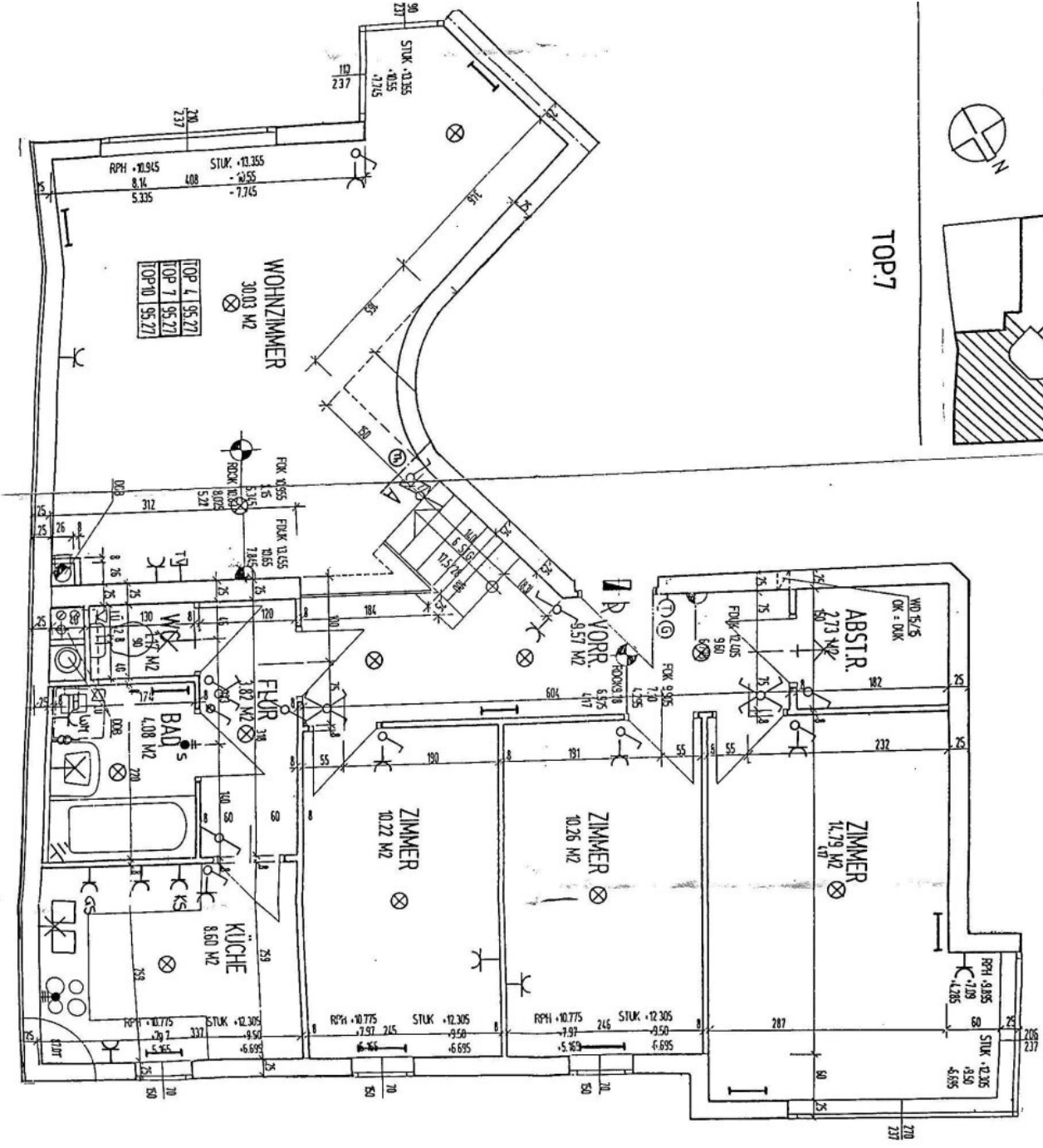








TOP7



## Objektbeschreibung

Großzügige und angenehm helle Wohnung mit straßen- /und hofseitigem Grünblick. Es wurde gerade renoviert, Wohnzimmer plus 3 Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad und WC, weiters Kellerabteil und Tiefgaragenplatz.

- Vorraum 9,57 m<sup>2</sup> und Abstellraum, 2,73 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 30,03 m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer 14,79 m<sup>2</sup>, 10,26 m<sup>2</sup> 10,22 m<sup>2</sup> WC, Bad
- Küche 8,60 m<sup>2</sup> (E-Herd, GeSp, Kühlschrank, Abzug, etc.)
- Bad mit Wanne 4,08 m<sup>2</sup> extra WC 2,73 m<sup>2</sup>
- Gas-Etagetherme (Warmwasser & Heizung)
- Kellerabteil (ca. 2.5m<sup>2</sup>)
- Garagenabstellplatz
- Waschküche mit WaMA und Trockner

Kaution: 5.000.-€

Kosten pro Monat Miete und BK € 1.552,26:

- Wohnungs-Miete € 1.151.-
- Garagenplatz € 120.-

- BK Wohnung € 241,38 (inkl. 10% USt)

- BK Garage € 39,88 (inkl 20%USt.)

Mietdauer: 5 Jahre

Hausratsversicherung, Gas, Strom melden Mieter selbst an.

Als Mieterin oder Mieter benötigen Sie:

- Gehaltsnachweise – Lohnzettel der letzten 3 Monate, oder Einkommensteuerbescheid der letzten zwei Jahre
- Kopie eines Lichtbildausweises (vorzugsweise Reisepass)
- Meldezettel des aktuellen Wohnsitzes

Für Fragen und Besichtigung stehe ich herzlich gerne zur Verfügung, bitte nutzen Sie - Anbieter kontaktieren - im Inserat.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap