

**3 Zimmer Dachgeschosswohnung - sonnige Terrasse -  
gute Anbindung - Parkplatz**



**Objektnummer: 8539**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Gesamtmiete</b>	1.149,13 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.044,66 €
<b>Kaltmiete</b>	1.044,66 €
<b>USt.:</b>	104,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

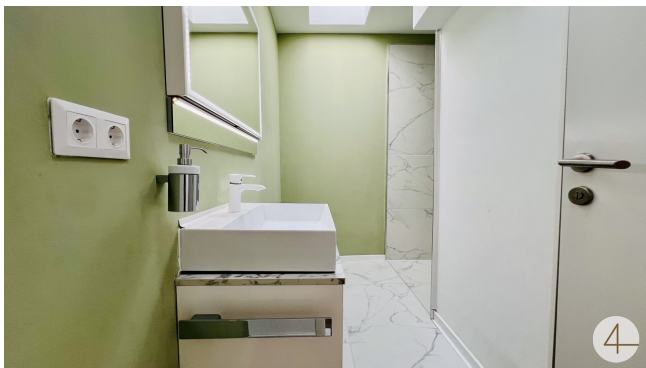
## Ihr Ansprechpartner



**Michael Hellebrand**

4immobilien  
Bahnstraße 35







## Objektbeschreibung

Diese moderne **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** überzeugt durch lichtdurchflutete Räume, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Grünlage mit Nähe zu Wien. Der **großzügige Balkon** bietet zusätzlichen Freiraum und lädt zum Entspannen ein. Eine **moderne Einbauküche**, Fußbodenheizung sowie ein durchdachter Grundriss sorgen für hohen Wohnkomfort. Die Kombination aus Natur, Ruhe und ausgezeichneter Anbindung macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Paare oder Familien.

### Aufteilung & Ausstattung

- **Mietdauer: 5 Jahre** mit Option der Verlängerung
- **ab sofort verfügbar**
- Wohnfläche ca. 73 m<sup>2</sup>
- Wohnküche - 23,39m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 - 14,44 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 - 12,50 m<sup>2</sup>
- Terrasse - 17,40 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche & Waschmaschineanschluss
- Abstellraum
- separates WC

- Kellerabteil
  
- Fahrradabstellraum

## **Kosten**

monatliche Miete: 1.149,13Euro (inkl. Betriebskosten, Liftkosten und Umsatzsteuer)

Die Heiz- sowie Kalt- & Warmwasserkosten betragen aktuell 67,95 Euro und sind separat mit dem Hauptmietzins an den Vermieter zuzahlen.

**Ein Carportstellplatz** zum Mietpreis von 79,- Euro kann optional mit angemietet werden.

Kaution: 4.053,- Euro

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in Gablitz, mitten im Grünen des Wienerwaldes.

- ??Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke & Ärzte in der Nähe
  
- ??Kindergarten & Schule gut erreichbar
  
- ??Busstation in Gehweite
  
- ??schnelle Anbindung nach Purkersdorf & Wien-Hütteldorf
  
- ??U4 / S-Bahn ? Wiener Innenstadt in ca. 25-30 Minuten
  
- ??zahlreiche Wander- und Spazierwege direkt vor der Haustüre

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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