

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



Objektnummer: 8539

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,12 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.204,13 €
Kaltmiete (netto)	1.094,66 €
Kaltmiete	1.094,66 €
USt.:	109,47 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

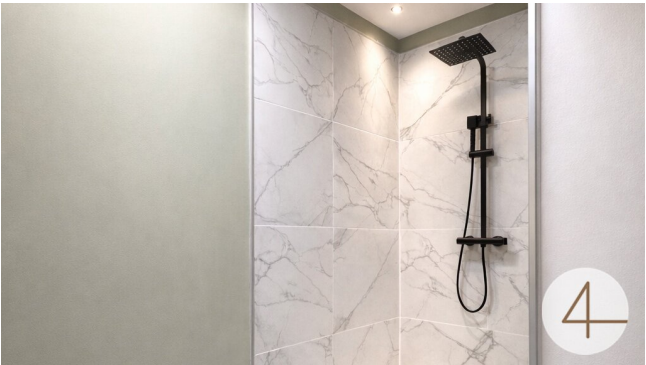
Ihr Ansprechpartner

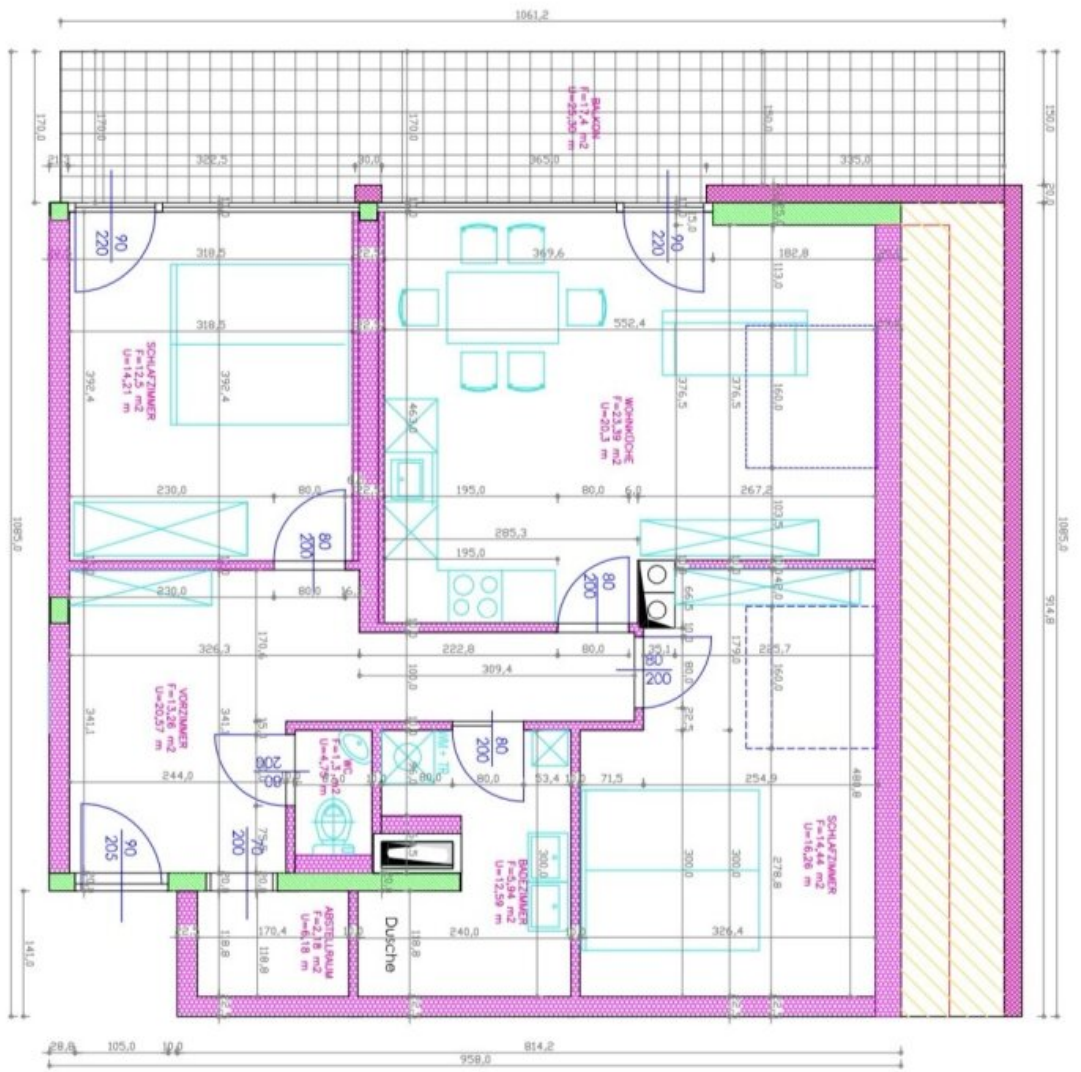


Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35







4

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 m²
- Wohnküche - 23,39m²
- Zimmer 1 - 14,44 m²
- Zimmer 2 - 12,50 m²
- Terrasse - 17,40 m²
- Badezimmer mit Dusche & Waschmaschineanschluss
- Abstellraum
- separates WC

- Kellerabteil

- Fahrradabstellraum

Kosten

monatliche Miete: 1.204,13 Euro (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

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.