

**Neubau aus 2021 mit Klimaanlage**



**Objektnummer: 5915/413**

**Eine Immobilie von Peschak Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.399,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.044,03 €
<b>Kaltmiete</b>	1.272,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	228,69 €
<b>USt.:</b>	127,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ralph Peschak**

Peschak Immobilien GmbH  
Elsbeerstraße 11  
2522 Oberwaltersdorf

T +43 69910835028

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese wunderschöne und helle 80,5 m<sup>2</sup> Wohnung mit südseitig ausgerichtetem Wohnzimmer, von dem man direkt auf die 5m<sup>2</sup> große Loggia kommt. Sie liegt im ersten Liftstock. Das Gebäude wurde erst 2021 fertig gestellt und Sie haben die Möglichkeit, diese Wohnung zu mieten.

Geheizt wird dieser Wohnraum mit einer Fußbodenheizung durch Fernwärme.

Die beiden Schlafräume sind hofwärts ausgerichtet und bieten sohin komplette Ruhe.

Das Wohnzimmer ist südwärts ausgerichtet und durch die großen Fenster schön hell.

Es gibt Kabel und Satanschlussmöglichkeit.

Die Küche lässt keine Wünsche übrig:

Es ist eine Einbauküche vom Tischler angefertigt mit Backrohr, Ceranfeld, Kühl- und Gefrierkombigerät, Waschbecken, Geschirrspüler und Einbaumikrowelle.

Im Badezimmer gibt es Badewanne und Dusche und auch Platz und Anschluss für eine Waschmaschine.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist, dass jeder Wohnraum mit einem separaten Klimagerät versehen ist. Über den Einbau von elektrisch gesteuerten Rollläden kann gesprochen werden.

Durch die gute Lage im 11. Bezirk gibt es in der Nähe Nahversorger, Restaurants und auch das Einkaufszentrum Humer 11.

Zu Fuß kommt man in 2 Minuten zum Bus und in 5 Minuten zur Straßenbahn.

In nur ca 35 Minuten ist man öffentlich im ersten Bezirk und mit dem Auto in ca 20 Minuten.

Nach Ablauf der Befristung kann der Mietvertrag verlängert werden.

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 <2.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap