

## **Komfortabel, ruhig, grün - überdachter Balkon**



**Objektnummer: 2212/834**

**Eine Immobilie von Beacon Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 16,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.632,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.473,64 €
<b>Kaltmiete</b>	1.473,64 €
<b>USt.:</b>	158,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



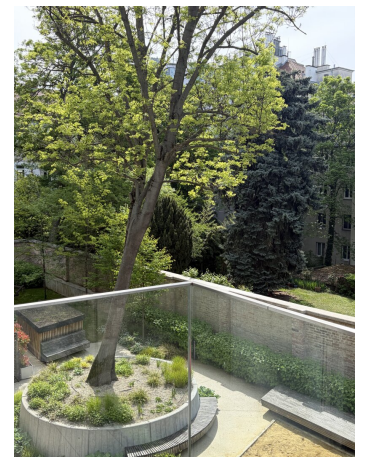
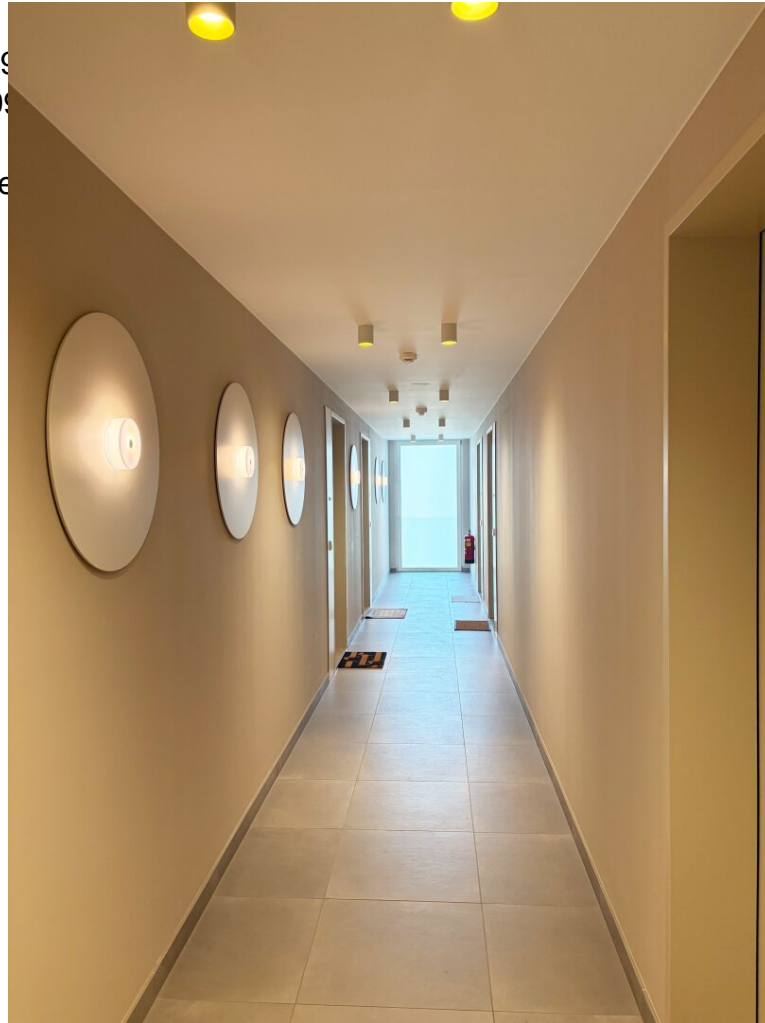
**Nicole Nell**

Beacon Real Estate GmbH  
Heinzelmanngasse 8/12  
1200 Wien

T +43 (676) 6512699  
H +43 (676) 6512699

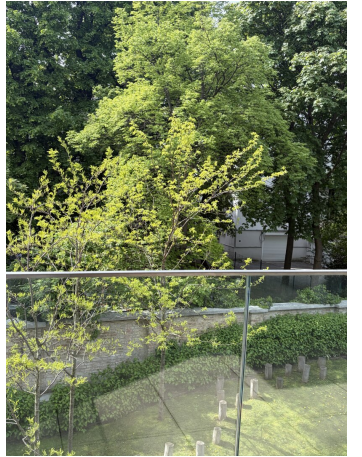
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

Termin zur

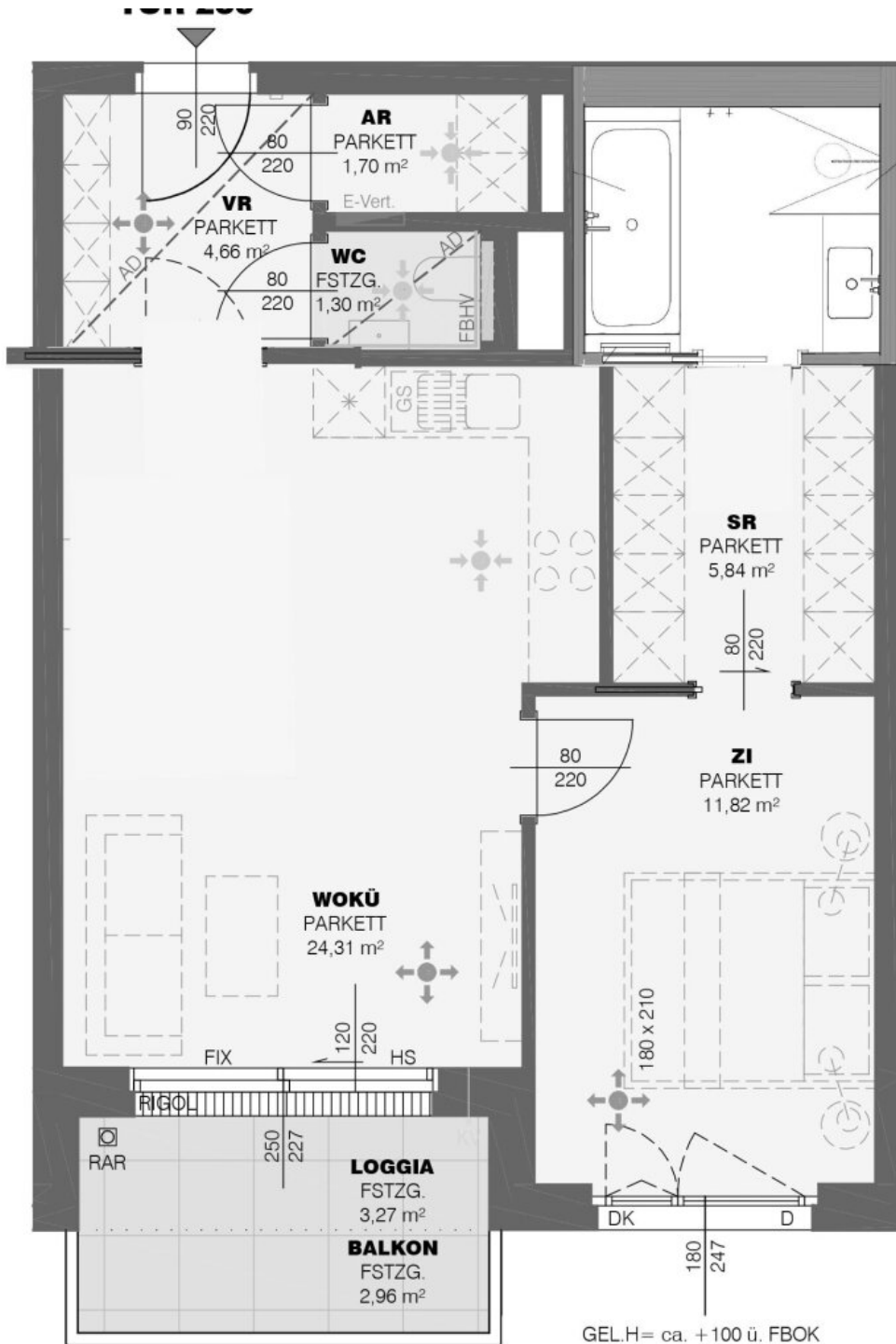












GEL.H = ca. +100 ü. FBOK

GEL.H = ca. +100 ü. FBOK

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung liegt nach Süden Richtung begrünter Innenhöfe, vereint modernes Wohnen, eine hervorragende Infrastruktur und eine begehrte Lage im 19. Bezirk – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität und Komfort legen. 2021/22 wurde eine überschaubare Anlage mit qualitativvoller Ausstattung errichtet. Die monatliche Gesamt-Miete von 1.632,00 € spiegelt die hohe Lebensqualität und das attraktive Gesamtpaket wider.

- Vorraum 4,66 m<sup>2</sup> und Abstellraum 1,70 m<sup>2</sup>
- Wohnküche 24,31 m<sup>2</sup>
- Zimmer 11,82 m<sup>2</sup>
- Schrankraum 5,84 m<sup>2</sup>
- Bad mit Wanne und Dusche 6,49 m<sup>2</sup>
- Loggia/Balkon (halb überdacht) 6,23 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil 5,03 m<sup>2</sup>
- 1 Tief-Garagenplatz

Wohnungs- und Parkplatzmiete samt Betriebskosten (USt.) betragen € 1.500.- Parkplatz € 132.-,

Kosten-Aufschlüsselung:

- Wohnung: Netto 1.363,45€ + 10%USt. Brutto 1.500.-€
- Parkplatz: Netto 110.- € + 20% USt. Brutto 132.-€

Aktuelle Betriebskosten sind inkludiert:

- Betriebskosten Whg: Netto 123,61€ 10% USt. Brutto 135,97€
- Betriebskosten Garage: Netto 32,93€ 20% USt. 39,51€
- Heizung und Warmwasser Brutto 55,18.-€

(Da die Wohnung kaum bewohnt war, werden Wasserkosten höher liegen)

Nicht in der Miete inkludiert sind Strom und Internet.

Ausstattung: Sicherheitstür, Fußbodenheizung, Holzböden in den Wohnräumen, Fliesen in den Gebrauchsräumen, 3-Fach verglaste Fenster und Terrassentüre.

Provisionsfrei für Mieter. Ich stehe herzlich gerne für Fragen und Besichtigung zur Verfügung. Bitte nutzen Sie die Anfragefunktion 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 <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap