

**Helle , moderne, hofseitige 1-Zimmer-Neubauwohnung mit
Lift in sehr guter Lage des 3. Bezirks**



Objektnummer: 1240

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1030 Wien |
| Baujahr: | 1994 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 30,98 m ² |
| Zimmer: | 1 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 55,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtmiete | 643,93 € |
| Kaltmiete (netto) | 459,51 € |
| Kaltmiete | 585,39 € |
| Betriebskosten: | 100,92 € |
| USt.: | 58,54 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



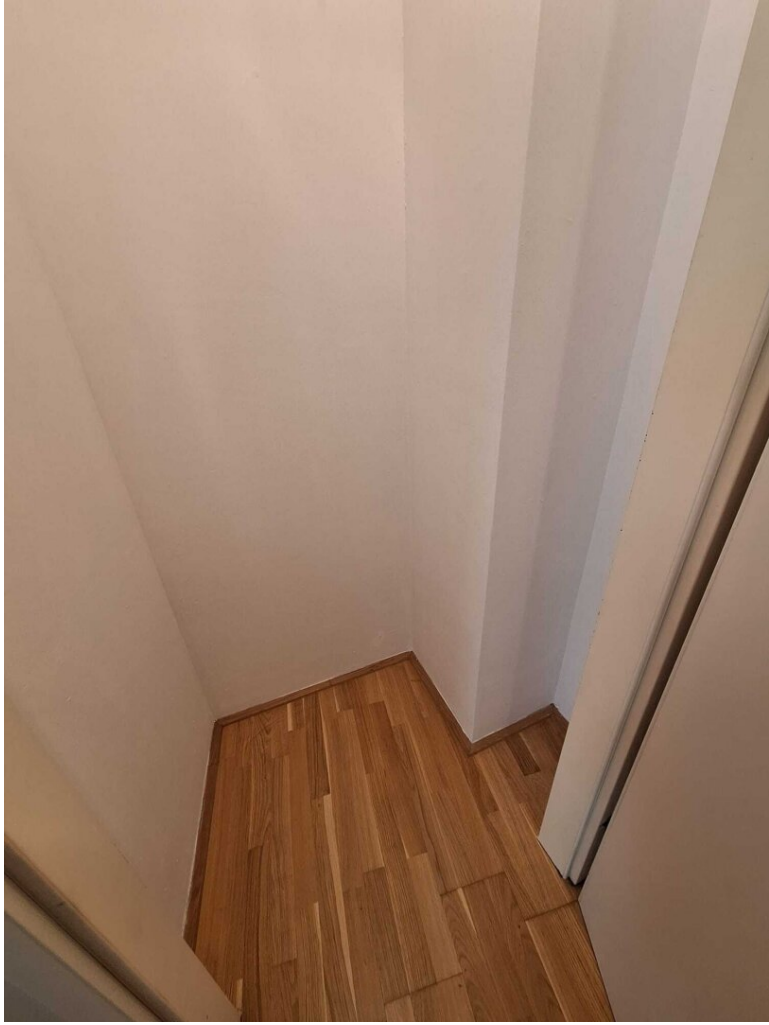
Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

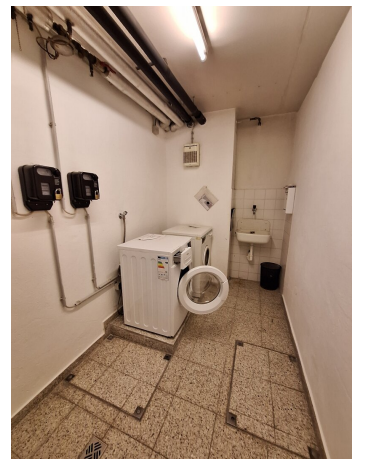
SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12
1180 Wien

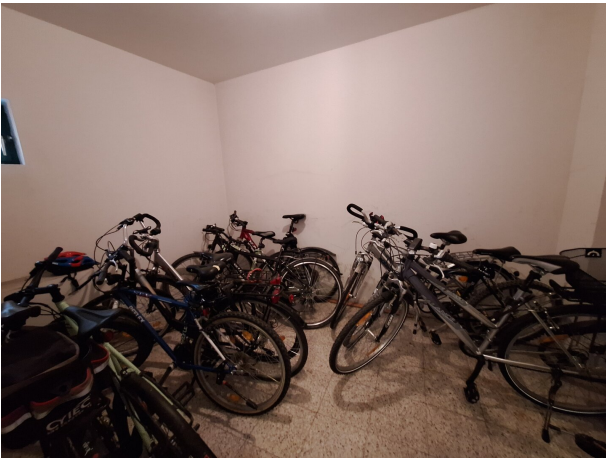






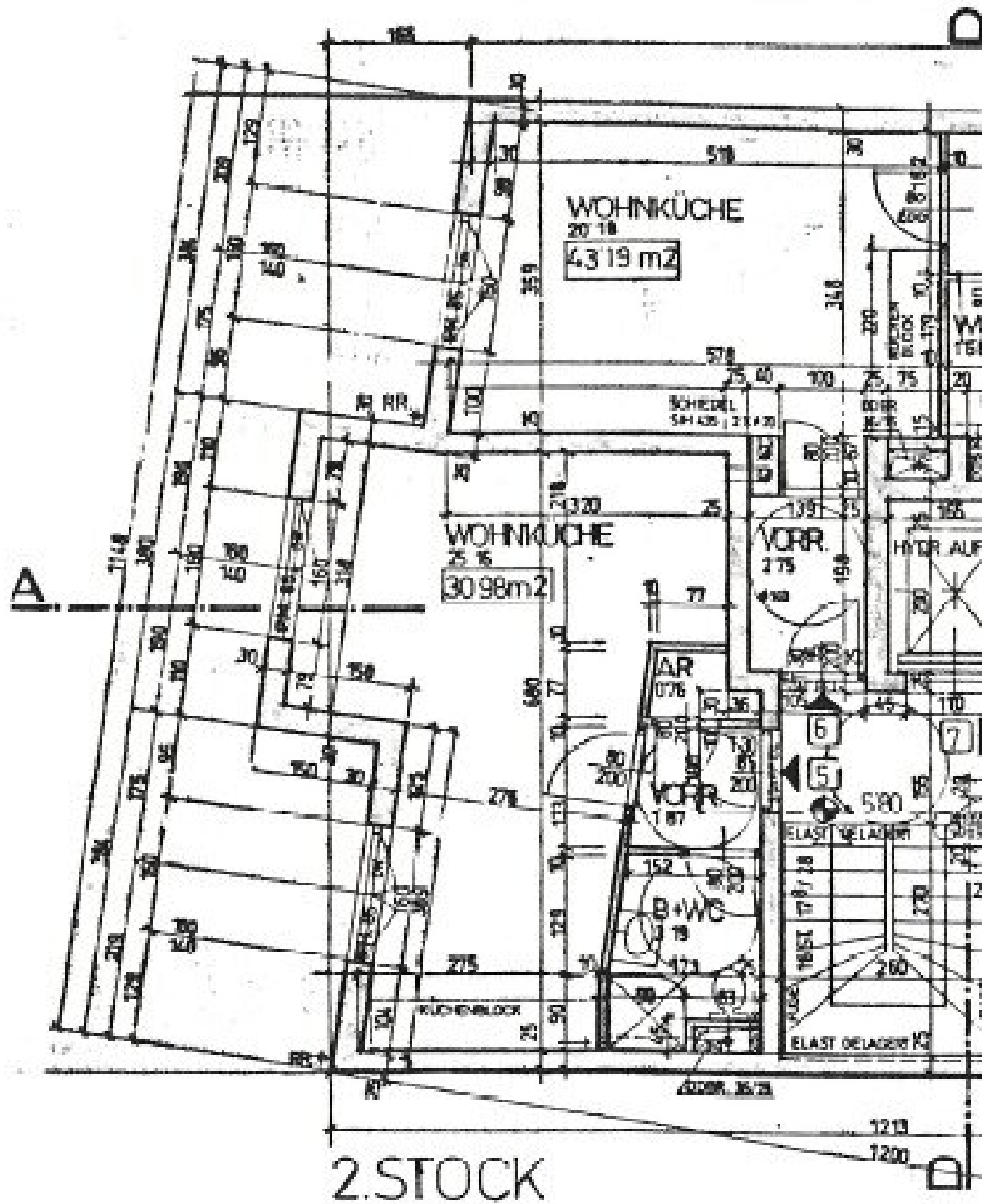






SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF,
 STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

| | HWB _{Ref,SK} | PEB _{SK} | CO ₂ _{SK} | f _{GEE} |
|------|-----------------------|-------------------|-------------------------------|------------------|
| A ++ | | A++ | A++ | |
| A + | | | | |
| A | | | | |
| B | | | | |
| C | C | | | C |
| D | | | | |
| E | | | | |
| F | | | | |
| G | | | | |



Objektbeschreibung

Helle , moderne, hofseitige 1-Zimmer-Neubauwohnung mit Lift in sehr guter Lage des 3. Bezirks - Nähe Dietrichgasse

- Zur **befristeten Vermietung** (5 Jahre) gelangt eine **helle , moderne und hofseitige ausgerichtete 1-Zimmer-Neubauwohnung, mit Lift, in sehr guter Lage des 3. Bezirks - Nähe Dietrichgasse.**
- Diese **ca. 30,98 m² große Neubauwohnung** befindet sich im **2. Liftobergeschoss eines gepflegten Wohnhauses** - Baujahr 1994.
- Die **Wohnung besticht** vor allem durch die **gute Gesamtausstattung sowie die sehr gute Wohn-, Verkehrs- und Infrastrukturlage**
- **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheke, Supermarkt, etc. fußläufig erreichbar.**
- **City, Wiener Prater, Donaukanal, Radwege, etc. sehr gut erreichbar.**
- **Beste öffentliche Verkehrsanbindung** (U3, 18, 77A, 80A) ist ebenfalls gegeben.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Vorzimmer
- Zimmer mit integrierter, möblierter Küchenzeile (Spüle, Geschirrspüler, E-Herd, Backrohr, Kühlschrank mit Gefrierfach)
- Badezimmer mit WC (Dusche, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss)
- Abstellraum

- sehr gute Gesamtausstattung
- Parkettböden, Fliesenböden
- Holzverbundfenster
- Lift
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum
- Waschküche

- Die **akontierte Heizkostenvorschreibung** beträgt derzeit: € 45,89 netto zuzüglich 20% Ust. / € 55,07 brutto und **ist in der ausgewiesenen Gesamtmiete nicht enthalten.**

- Die **Anmietung eines Garagenplatzes (Stapelparker) im Haus ist ev. möglich.**

- **Energieausweis (HWB 55 kWh/m²a, HWB-Klasse B/C, lt. EA vom 15.05.2019)**
- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

HINWEIS:

Das **Erstauftraggeberprinzip**, auch als "**Bestellerprinzip**" bekannt, **tritt mit 01.Juli 2023 für**

die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen in Kraft. Ab 01.Juli 2023 unterliegen Wohnungen, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, die zu reinen Wohnzwecken vermietet werden, dieser Rechtslage und somit ist der Mietwerber / Mieter dem Grunde nach vom Maklerhonorar befreit - es gilt der §17a des Maklergesetz-Änderungsgesetz (MaklerG-ÄG). Im Falle der Anmietung einer Wohnung als Dienstwohnung gelangt die neue Rechtslage nicht zur Anwendung - in diesem Fall erlauben wir uns höflichst ein Maklerhonorar gemäß Immobilienmaklerverordnung (IMV) §20 unter Berücksichtigung des § 24 IMV in der Höhe von 2 Bruttomonatsmieten zuzüglich Ust. in Rechnung zu stellen. Dies Gesetzesquellen sowie viele weitere, nützliche Informationen und Rechtsquellen finden sie unter der Homepage unter dem Punkt Downloads (www.schiffer-immobilien.at/downloads). Wird der Immobilienmakler jedoch zuerst vom Immobiliensuchenden beauftragt und kommen die einschlägigen Bestimmungen und Ausnahmen des §17a MaklerG-ÄG nicht zum Tragen, kann mit dem Mietwerber / Mieter ein Maklerhonorar gemäß der Immobilienmaklerverordnung (IMV) vereinbart werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir im Falle der Anwendbarkeit des Erstauftraggeberprinzips ausschließlich für den beauftragenden Vermieter tätig werden, somit kein Honorar seitens des Mieters zu bezahlen ist und daher auch kein Maklervertrag, mit allen daraus erwachsenden Verpflichtungen, mit dem Interessenten zustande kommt!

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap