

**2-Zimmer-Luxuswohnung im Grünen - Dachterrasse -  
Balkon mit Fernblick - Wärmepumpe!**



**Objektnummer: 6457/296**

**Eine Immobilie von Vizuite Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	69,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	1.862,38 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.363,75 €
<b>Kaltmiete</b>	1.614,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,72 €
<b>Heizkosten:</b>	65,60 €
<b>USt.:</b>	182,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Diego Vizuete

VIZUETE Immobilien GmbH  
Hauptstraße 3  
2371 Hinterbrühl

T 0660/7773377  
H +43 664 470 99 61

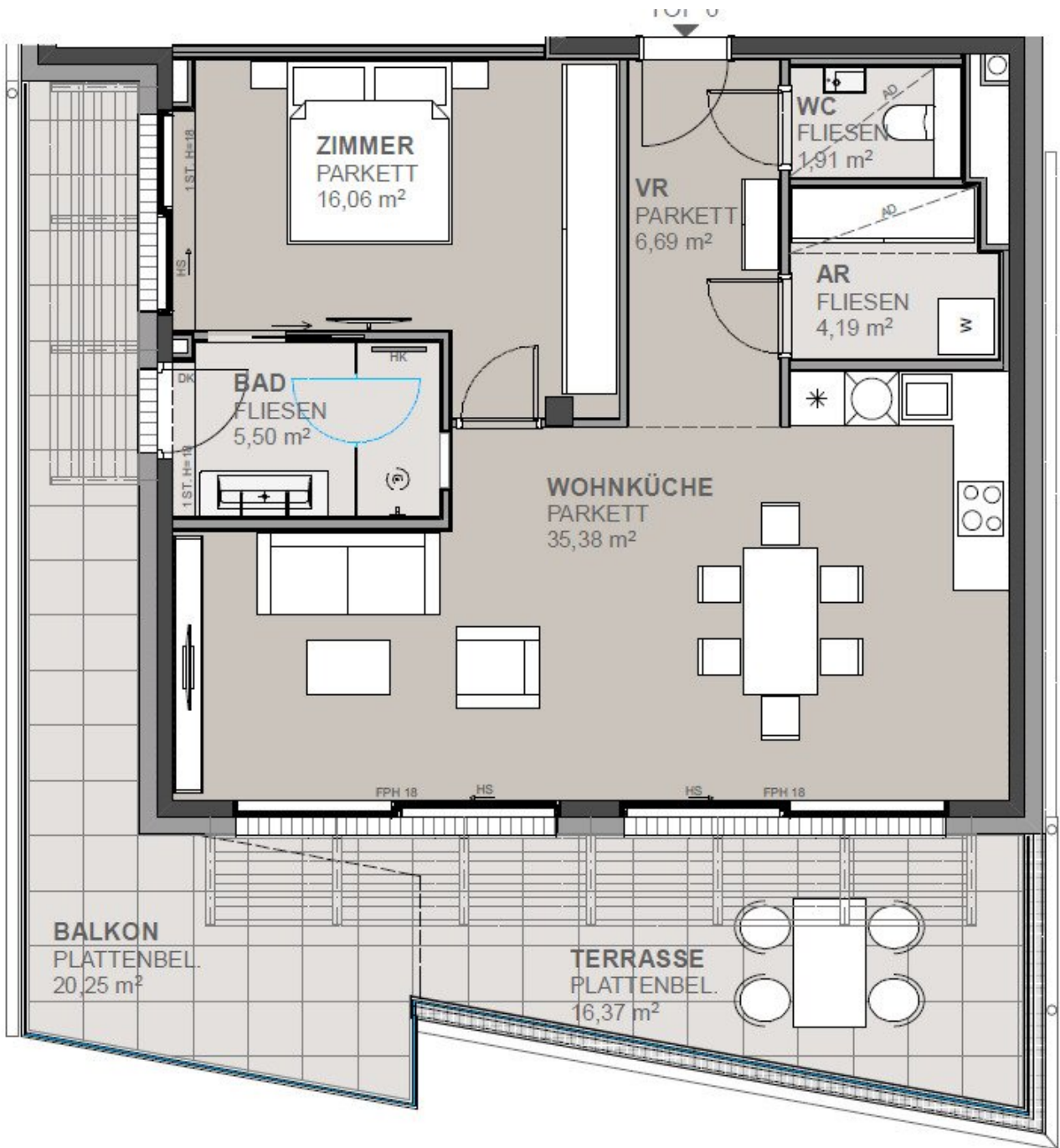
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine nachhaltige 69 m<sup>2</sup> 2-Zimmer- Luxuswohnung im 1. Dachgeschoß. Der Zugang zur Wohnung ist mit einem Lift möglich. Das Wohnhaus verfügt über eine Tiefgarage (Autolift).

Die **Raumaufteilung** gliedert sich wie folgt:

- ca. 6,69 m<sup>2</sup> Vorraum
- ca. 1,91 m<sup>2</sup> WC
- ca. 4,19 m<sup>2</sup> Abstellraum
- ca. 35,38 m<sup>2</sup> Wohnküche
- ca. 16,06 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- ca. 5,50 m<sup>2</sup> Badezimmer

Der Balkon (ca. 20,25 m<sup>2</sup>) und die Terrasse (ca. 16,37 m<sup>2</sup>), die miteinander verbunden sind, bieten einen atemberaubenden Blick über Wien und den Wienerwald.

### Highlights und Ausstattungsmerkmale:

- 3-fach-verglaste-Aluminiumfenster
- elektrische Außenraffstore (KNX-Bussystem)
- elektrische Außenbeschattung (KNX-Bussystem)
- 2-Schicht Eichenparkett in den Wohnräumen

- Feinsteinzeug 60x60 cm in den Sanitärräumen/dem Abstellraum
- Fußbodenheizung und Warmwasser über eine Solewärmepumpenanlage mit Tiefenbohrung
- Warmwasseraufbereitung über einen Warmwasserspeicher im 1. UG und einem Wärmepuffer zur Spitzenlastabdeckung
- Kühlung der Wohnung über eine Betonkernaktivierung der Geschosdecke, zusätzlich über (umschaltbare) Fußbodenheizung
- Wohnraumbelüftungsanlage in den Aufenthaltsräumen
- Elektroinstallation KNX-Bussystem
- Videogegensprechanlage
- Tiefgaragenstellplatz mit Ladestation für E-Autos
- Einlagerungsraum
- allgemeiner Kinder- und Fahrradabstellraum

Aufschlüsselung der Kosten:

Netto-Miete: € 1.300,00

Möbelmiete-Netto: € 63,75

Betriebskosten netto: € 169,72

Liftkosten netto: € 42,64

Heizkosten netto: € 41,09

Warmwasser netto: € 24,51

Betriebskosten Garage netto: €38,35

10% USt.: € 153,68

20% USt.: € 28,64

**Gesamtkosten brutto: € 1.862,38**

Zögern Sie nicht, uns für eine Besichtigung zu kontaktieren!

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap