

## **Klimatisierte 3-Zimmer Dachgeschoßwohnung mit XL-Terrasse, Seezugang, perfekte Infrastruktur**



Ausblick

**Objektnummer: 19784**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2331 Vösendorf
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	1.420,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.139,39 €
<b>Kaltmiete</b>	1.394,49 €
<b>Betriebskosten:</b>	255,10 €
<b>USt.:</b>	25,51 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

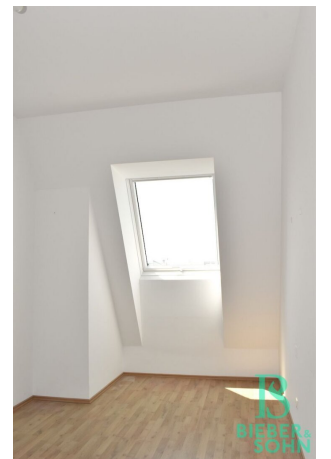
Vertragserrichtungskosten: 340,00 EUR einmalig

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

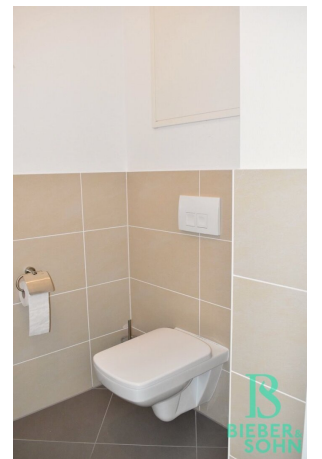
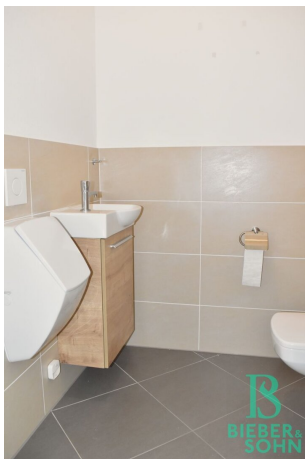
## Ihr Ansprechpartner

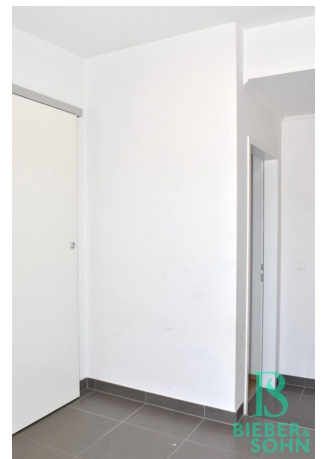
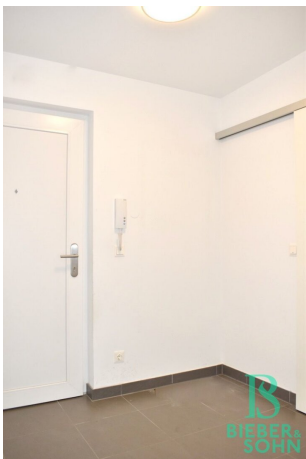








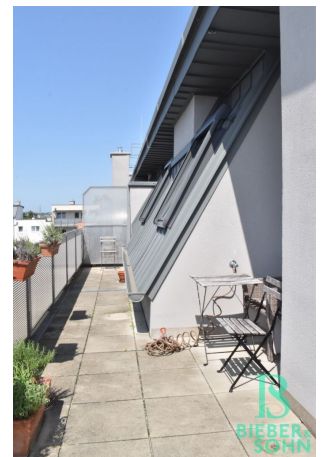




B

BIEBER &  
SOHN

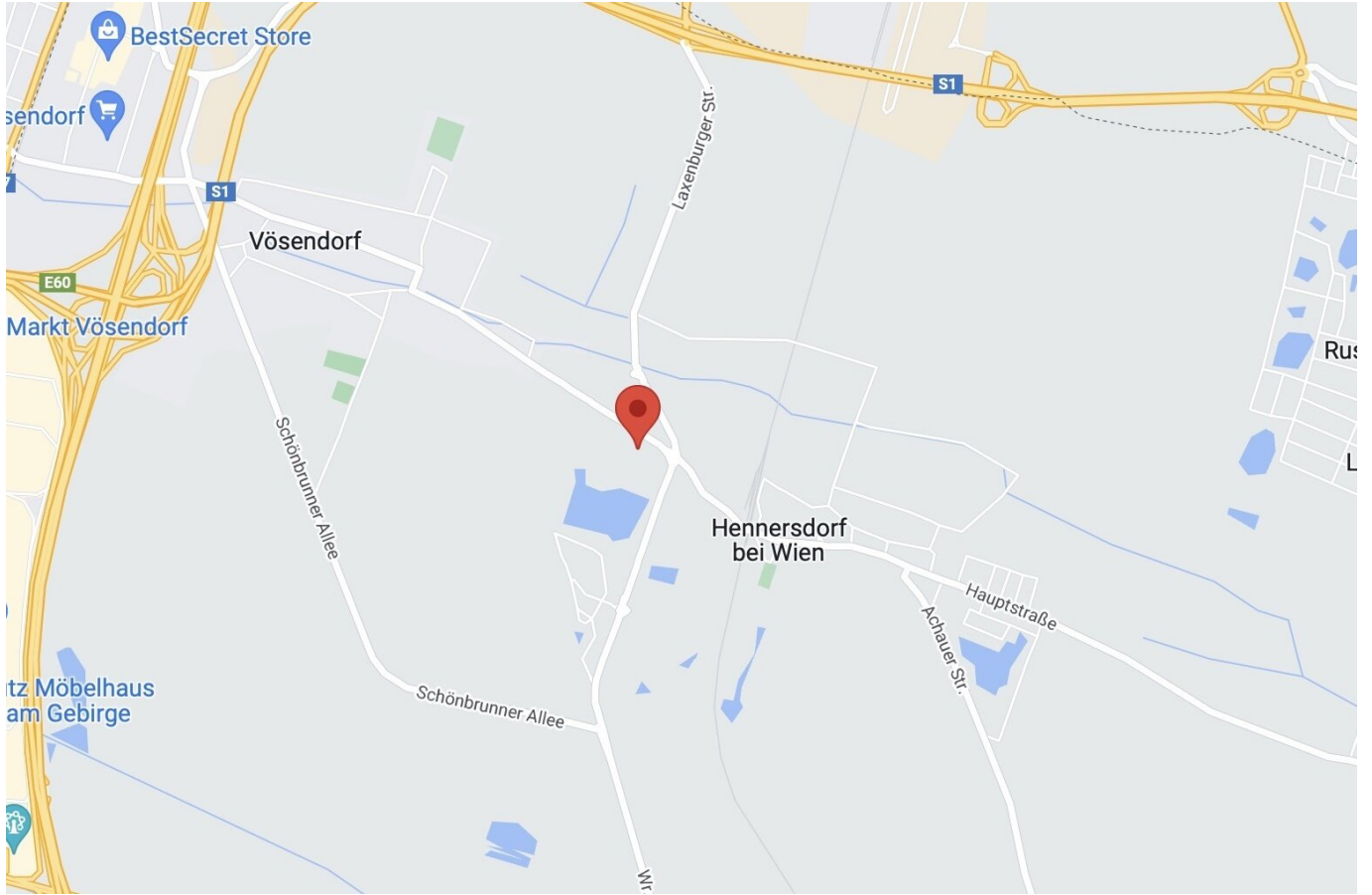
IN SACHEN  
IMMOBILIEN



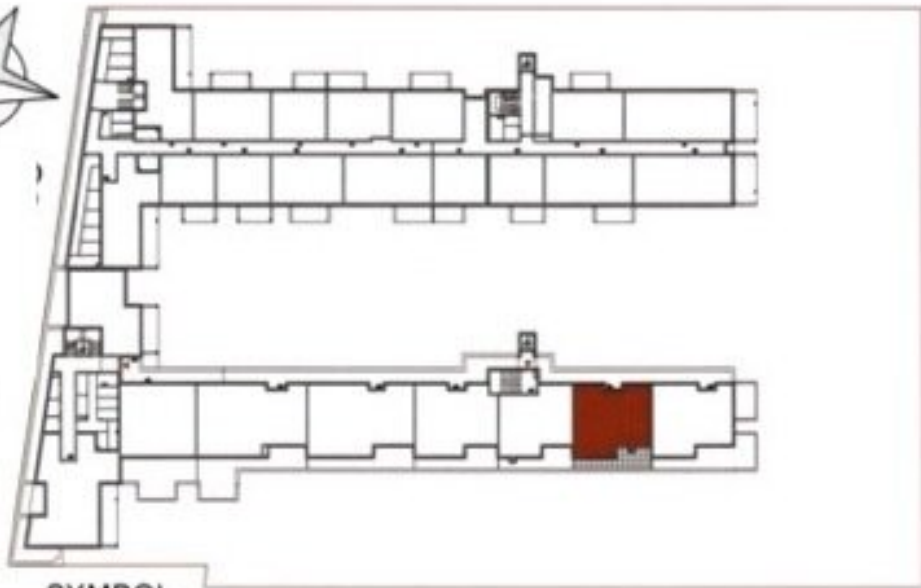












SYMBOL

## Objektbeschreibung

Diese interessant gestaltete Mietwohnung mit besonders hohen Räumen (bis 2,97m) befindet sich in einer sehr gepflegten, ausgesprochen ruhigen Wohnanlage, umgeben von einem schönen Gartenbereich mit einem eigenen Zugang zum Badeteich inkl. Erlebnis-Spielplatz und Gastronomie, sowie einem Kindergarten und einer Krabbelstube.

Die im Jahre 2016 architektonisch aufwendig errichtete Wohnanlage ist technisch und optisch in einem perfekten Zustand.

Die im 3. Liftstock gelegene, ca. 80m<sup>2</sup> große Wohnung besteht aus einem lichtdurchfluteten Wohn/Esszimmer mit integrierter Küche, von dem aus die nach Süd-Westen ausgerichtete ca. 22m<sup>2</sup> große Terrasse zu betreten ist, einem geräumigen Schlafzimmer, einem weiteren hellen Zimmer, einem Vorzimmer, einem Flur, einem modernen Bad, einem separaten WC und einem Abstellraum.

Das geschmackvoll geflieste Badezimmer verfügt über eine Eckbadewanne, eine Dusche, Badezimmermöbel mit einem Doppelwaschtisch und einem Handtuchrockner. Das WC ist mit einem Handwaschbecken und einem Pissoir ausgestattet.

Eine qualitativ hochwertige Marken-Einbauküche, elegante Laminatböden im Wohnbereich und hochwertige Fliesen im Eingangsbereich und in den Sanitärräumen, großflächige Isolierglas-Fenster mit Außenrollläden, Klimaanlage, Raumthermostate in den Zimmern, Waschmaschinenanschluss im Abstellraum, Dachterrasse mit Wasseranschluss, Kabel-TV und Internet Anschlüsse (Magenta), Gegensprechanlage und Telefonanschluss komplettieren die moderne Gestaltung dieser Wohnung.

Der Zugang zum Badensee wird gesondert verrechnet, das Benützungsentgelt beträgt für ein Jahr 373,00 EUR/pro Wohnung (für 2026 bereits entrichtet).

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme.

ISTA Österreich akontiert aktuell 141,02 EUR/p.m.

Ein geräumiges Kellerabteil bietet im gleichen Geschoß, wie die Wohnung, zusätzlichen Stauraum.

Die nach modernsten bautechnischen Richtlinien erbaute Wohnanlage verfügt über einen Fahrradabstellraum.

Zur Wohnung gehört ein Autoabstellplatz im Carport, dieser ist für 80,00 EUR/Monat obligatorisch zur Wohnung dazu zu mieten.

Die Lage der Wohnung ist ausgezeichnet - alles ist zu Fuß erreichbar! In einem Umkreis von 10 Gehminuten sind viele Einkaufsmöglichkeiten, Banken, sowie Ärzte und Volksschule!

Die Bushaltestelle der Linien 200 und 210 ist unmittelbar beim Wohnhaus. Der Bahnhof Hennersdorf ist ca. 6 Gehminuten, die Autobahnanschlussstelle S1 und A2 ist ca. 5 Fahrtminuten entfernt.

Die Errichtung des Mietvertrages und die damit verbundenen Abgaben trägt der Mieter, diese einmaligen Kosten betragen 340,00 EUR.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet, eine Verlängerungsoption ist gegeben.

Ein besonderes Objekt mit viel Platz, Licht und Erholungsmöglichkeiten!

WHG Miete: 1.139,39 EUR

WHG Betriebskosten (netto): 255,10 EUR

Autoabstellplatz Miete: 59,36 EUR

Autoabstellplatz BK (netto): 17,20 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 28,95 EUR

Gesamtmiete: 1.500,00 EUR

Kaution: 4.500,00 EUR

Vertragserrichtungskosten: 340,00 EUR

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.