

# Aussergewöhnliche Dachterrassenwohnung mit Blick über Wien und Eigengarten!



Terrasse

**Objektnummer: 19807**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	499,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,13
<b>Gesamtmiete</b>	2.604,83 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.930,95 €
<b>Kaltmiete</b>	2.368,02 €
<b>Betriebskosten:</b>	437,07 €
<b>USt.:</b>	236,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











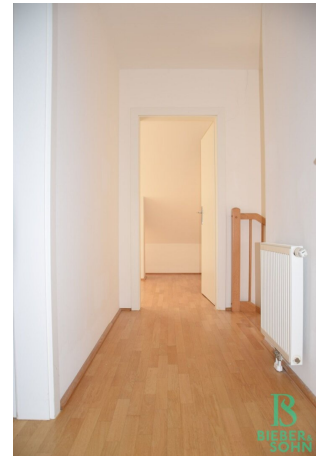




# B

## BIEBER & SOHN

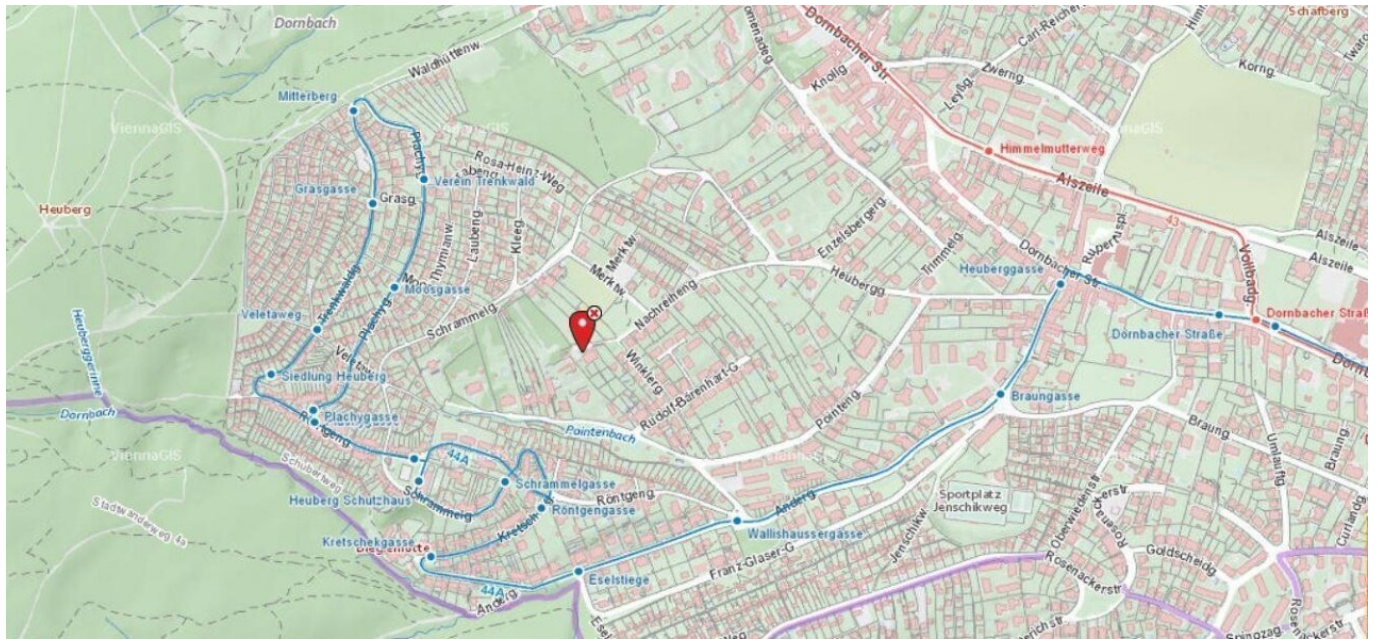
IN SACHEN  
IMMOBILIEN













## Objektbeschreibung

Eine außergewöhnliche Dachterrassenwohnung in absoluter Grünruhelage am Heuberg - fantastischer Blick - topausgestattet, 3. Liftstock Neubau - 499 m<sup>2</sup> Eigengarten - für Ruhesuchende, die Exklusivität schätzen!

Auf ca. 136m<sup>2</sup> Wohnfläche, auf 2 Etagen verteilt, befinden sich ein großzügiger Vorraum, der herrlich sonnige Wohn/Essbereich mit Ausgang auf die ca. 18m<sup>2</sup> große Terrasse, eine komplett eingerichtete Miele-Küche, ein Zimmer mit Balkon, ein Abstellraum, Bad mit Wanne und ein separates WC sind auf der unteren Etage vorzufinden. Um die Lounge-Möbel wetterfest unterzubringen, ist auf der Terrasse ein extra Abstellraum vorhanden!

Über die elegante Holzstiege gelangt man auf die obere Ebene, die mit 2 Zimmer, einem Schrankraum, einem Abstellraum und mit einem weiteren Bad mit Wanne, Waschtisch und WC ausgestattet ist.

Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, elegante sanitäre Anlagen, SAT- und Telefonanschluß, Miele-Küche, Gegensprechanlage, Gas-Etagenheizung sind Bestandteile der gehobenen Ausstattung.

Die Liegenschaft befindet sich in einer Sackgasse und ist nur über eine Privatstrasse erreichbar.

Ein Autoabstellplatz kann um 70,00 EUR/p.m. dazu gemietet werden.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet, eine Verlängerung ist gegeben!

Miete (netto): 1.930,95 EUR

Betriebskosten: 437,07 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 236,80 EUR

Gesamtmiete: 2.604,82 EUR

Kautions: 11.721,74 EUR

Management Fee: 600,00 EUR

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