

**360° Tour / Exklusive, moderne
3-Zimmer-Neubau-Loggienwohnung mit Garagenplatz in
besten Grünlage**



Objektnummer: 1243

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,81 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,91 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.762,39 €
Kaltmiete (netto)	1.480,00 €
Kaltmiete	1.656,21 €
Betriebskosten:	173,83 €
Heizkosten:	75,97 €
USt.:	30,21 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH



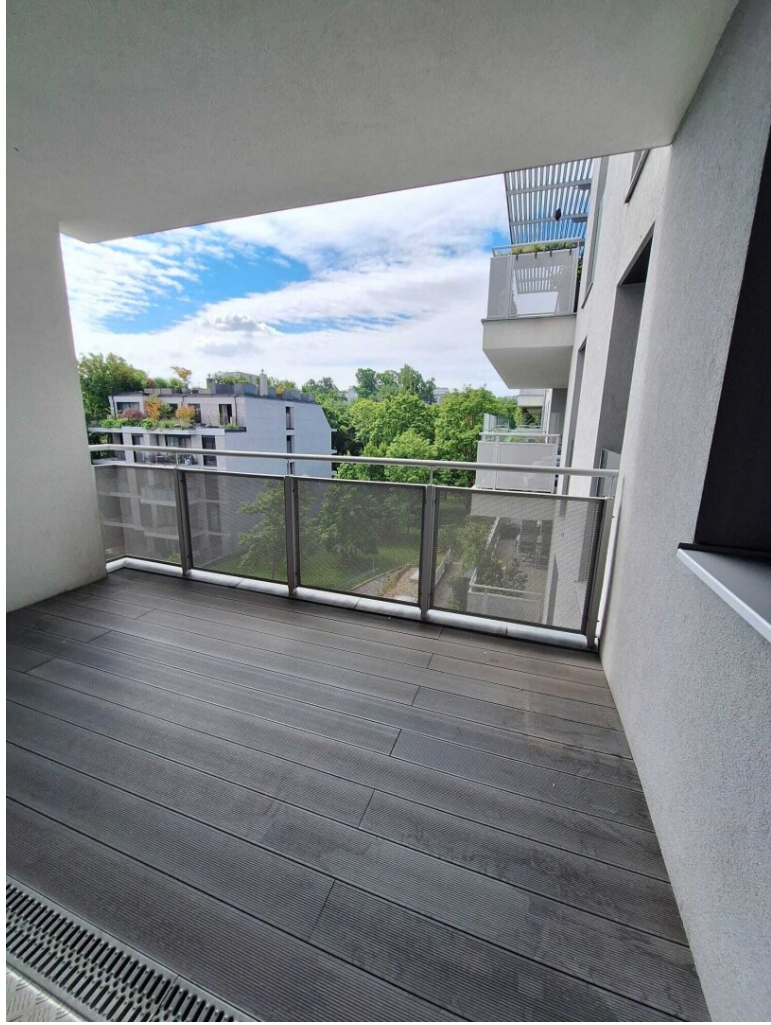










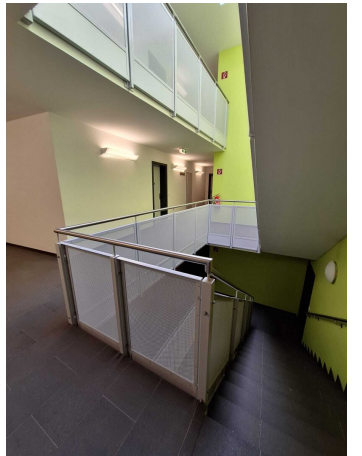




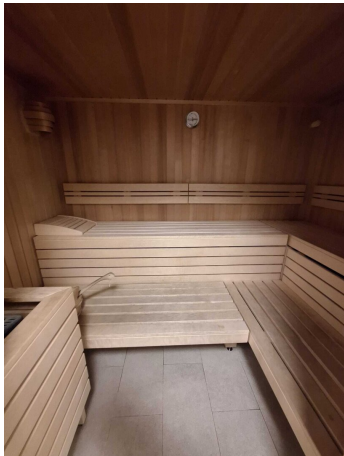




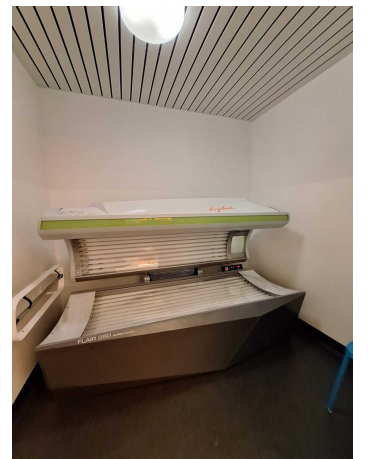
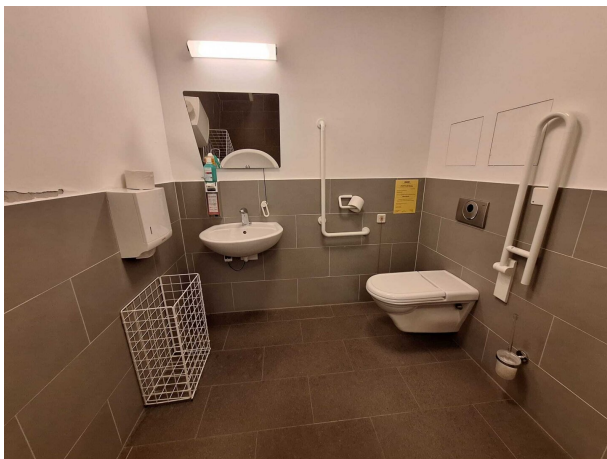




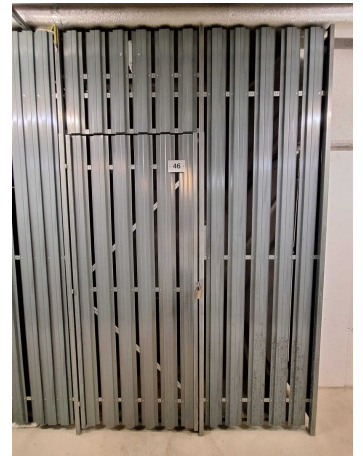


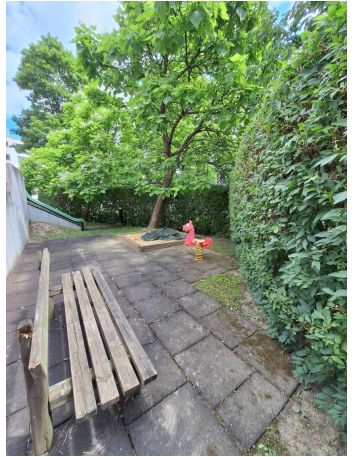












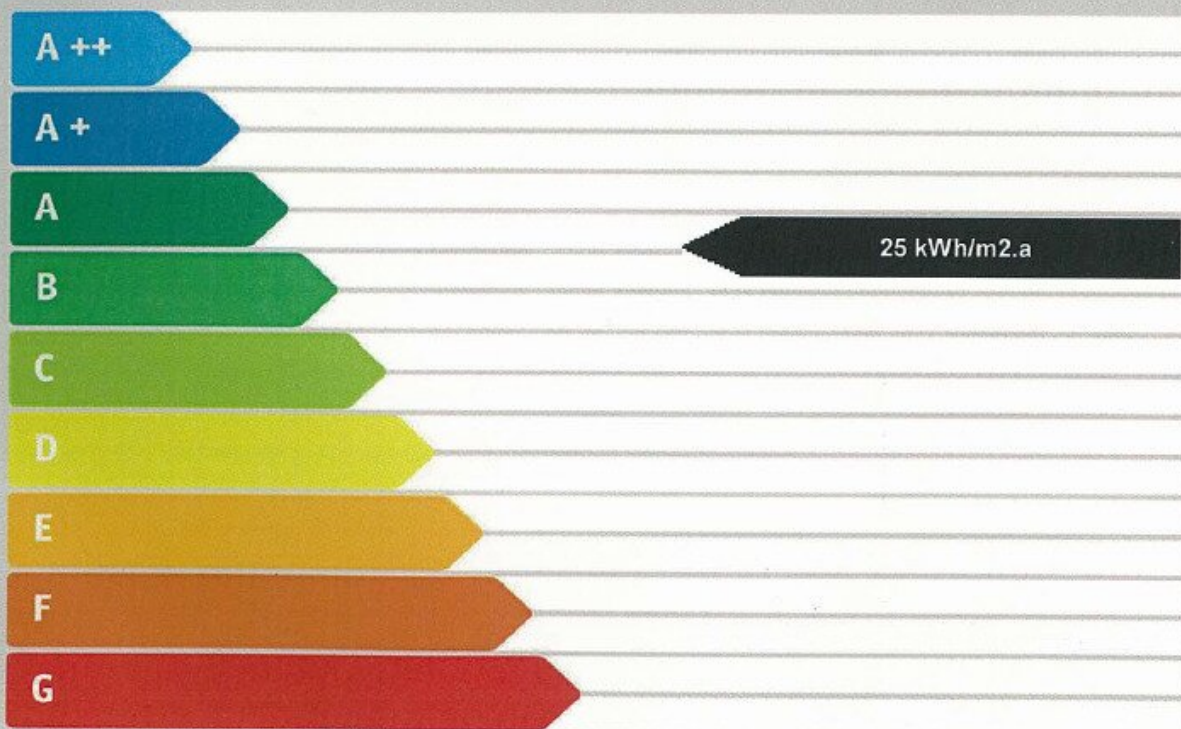








SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



Objektbeschreibung

Exklusive, moderne 3-Zimmer-Neubau-Loggienwohnung mit Garagenplatz in bester Grünlage des 18. Bezirks - Nähe Scheibenbergstraße

Zur **befristeten Vermietung** (5 Jahre, ev. Verlängerungsoption) gelangt eine **exklusive und modern ausgestattete, zentral begehbare 3-Zimmer-Neubau-Loggienwohnung** in bester Grünlage des 18. Bezirks.

Diese **charmante Wohnung** selbst befindet sich auf **Stiege 2** im **3. Liftstock** eines **sehr modernen und bestens ausgestatteten Neubauhauses** (Baujahr 2010/2011).

Die **moderne Objekt- und Hausausstattung** bietet unter anderem: **Shop-Base, Office-Base, Event-Base, Wellness-Base, etc.** sowie einen **Tiefgaragenplatz**.

Die **sehr gute Grundrissqualität** (zentral begehbar) sowie die **hervorragende Infrastruktur** und die **Nähe zum Pötzleinsdorfer Schloßpark oder Türkenschanzpark** machen diese **Wohnung besonders interessant!**

- **beste öffentliche Anbindung:** 40, 41, 10A, S45-Nähe
- **hervorragende Infrastruktur** (Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa, Spar, Bäckerei, Volksschule, Kindergarten, Apotheke etc. fußläufig erreichbar)
- **Nähe zum Naherholungsgebiet Wienerwald**

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Vorraum 1
- Wohnzimmer mit angeschlossener Küche und Ausgang auf die Loggia
- möblierte Küche (Spüle, Geschirrspüler, E-Herd und Backrohr, Dunstabzug, Kühl-, Gefrierkombinationsschrank, Fenster)
- Loggia
- Badezimmer (Wannenbad, große Dusche, Handwaschbecken und Spiegel mit LED-Beleuchtung)
- WC mit Handwaschbecken
- Vorraum 2

- Zimmer
 - Zimmer
 - Abstellraum
 - Parketten
 - Fliesenböden
 - Waschmaschinenanschluss
 - moderne Verbundfenster
 - elektrische Außenrollos
 - Video-Gegensprechanlage
 - Fernwärme
 - Kellerabteil
 - Garagenplatz
 - Kinderwagenabstellraum
 - Fahrradabstellraum
 - Shop-Base-Abteil
 - Office-Base
 - Eventbase
 - Wellness-Base (Sauna, IR-Kabine, Solarium, Fitnessraum, Sanitärbereiche)
 - kleiner Kinderspielplatz
- Die **akontierte Heizkostenvorschreibung** beträgt derzeit: € 47,54 netto zuzüglich 20% Ust. / € 57,05 brutto und die **akontierte Warmwasservorschreibung** beträgt derzeit: € 28,43 netto zuzüglich 10% Ust. / € 31,27 brutto und **sind in der ausgewiesenen Gesamtmiete von € 1.762,39 enthalten.**

- Energieausweis (HWB: 24,91kWh/m²a, HWB-Klasse A/B, lt. EA vom 19.01.2009)

- Ein neuer 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 wertestes 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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap