

**\*\*\*4-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse & Garten,  
Stellplatzoption & Top Anbindung in die City\*\*\***



**Objektnummer: 1994/1355**

**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1050 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2005                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 114,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 191,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 39,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 2,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 47,14 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,15                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.199,99 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.953,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.177,53 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 170,45 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 22,46 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Sven Mayer**

SMI Immobilien  
Sagedergasse 21A/1/12  
1120 Wien

H +43 67764221188

















WIEDNER HAUPTSTRASSE



SCHUSSWALLGASSE

# Objektbeschreibung

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnküche
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Separates WC
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Abstellraum mit WM-Anschluss & WC
- Terrasse
- Garten

(siehe aktuelle Fotos & Grundriss)

## Ausstattung

- Parkettboden
- Klimaanlage

- Waschmaschinenanschluss
- Mehrfachverglaste Fenster
- Uvm.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <1.000m  
 Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap