

2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse & 2 Stellplätzen



Objektnummer: 2147/63

Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	2012
Wohnfläche:	55,54 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.100,75 €
Kaltmiete (netto)	726,79 €
Kaltmiete	988,00 €
Betriebskosten:	121,75 €
USt.:	112,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



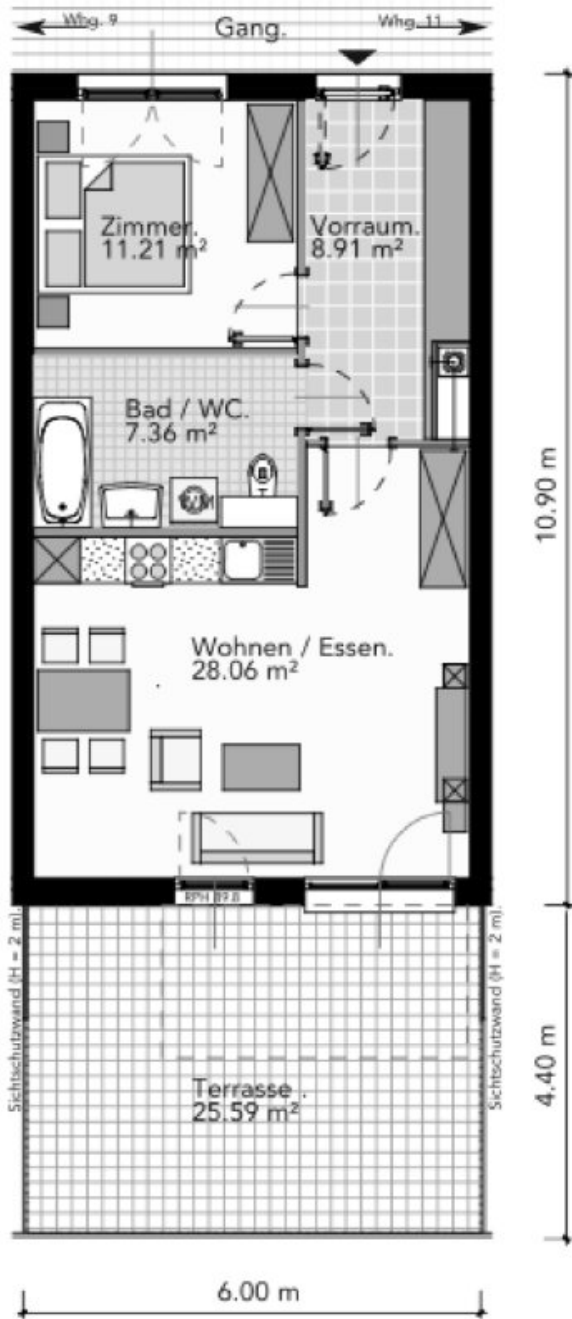
Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien
Volksheimgasse 9
2351 Wiener Neudorf









Objektbeschreibung

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und 2 KFZ-Stellplätzen in Vösendorf

Zur Vermietung gelangt eine gepflegte und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in ausgezeichneter Lage von Vösendorf. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine großzügige Terrasse sowie eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Badner Bahn ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in kurzer Zeit bequem in die Wiener Innenstadt.

Wohnungsaufteilung

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** und ist **barrierefrei** – auch von der Tiefgarage aus – erreichbar.

Sie verfügt über:

- Vorraum
- getrennt begehbares Schlafzimmer
- großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche (ca. **28,06 m²**)
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- **ca. 25,59 m² große Terrasse**
- großes Kellerabteil

Ausstattung

- Moderne Einbauküche mit:

- Cerankochfeld
 - Geschirrspüler
 - Mikrowelle
-
- Gegensprechanlage
 - Fahrradraum zur allgemeinen Mitbenutzung
 - **2 KFZ-Stellplätze**, davon **1 Tiefgaragenplatz**
 - Beheizung mittels **Pellets-Zentralheizung** (Heizkosten werden separat nach Verbrauch verrechnet und sind nicht in der Miete enthalten)

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend von Vösendorf. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich unter anderem:

- Apotheke
- Hofer
- BILLA Plus
- Pizzeria

- Ärzte
- Metro
- Fressnapf
- BIPA
- Badner Bahn
- Autobushaltestellen
- Spielplätze

Auch Volksschule, Kindergarten, Gemeindeamt, Kaffeehaus, Fleischerei, Heurige und Kirche sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar.

Vösendorf liegt direkt an der Wiener Stadtgrenze im Bezirk Mödling und bietet sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine ausgezeichnete Erreichbarkeit. Die **Badner Bahn verkehrt im 7-Minuten-Takt** und bringt Sie rasch nach Wien.

Freizeit

Sport- und Naturliebhaber profitieren von zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung:

- Radwege
- Tennisanlagen, Paddeltennis
- Fußballplätze

- Mountainbike-Strecken

- Minigolf

Sonstiges

Die Kosten für die Errichtung des Mietvertrages sowie die damit verbundenen Gebühren sind vom Mieter zu tragen und betragen einmalig **ca. € 320,-**

Hinweis: Die Wohnung wird unmöbliert vermietet, der Side-by-Side Kühlschrank gehört dem jetzigem Mieter.

Miete Wohnung:

Hauptmietzins Wohnung: 726,79 €

Betriebskosten: 120,95 €

10 % Umsatzsteuer: 84,85 €

Manipulationsspesen: 0,80 €

Miete netto: 848,54 €

Miete brutto: 933,39 €

KFZ – Stellplatz Garage:

Garagenmiete netto 69,49 €

Betriebskosten 16,40 €

Manipulationsspesen: 0,80 €

20 % Umsatzsteuer: 17,34 €

Garagenmiete netto: 86,69 €

Garagenmiete brutto: 104,03 €

PKW – Abstellfläche:

PKW- Abstellfläche Miete: 41,72 €

Betriebskosten: 10,25 €

Manipulationsspesen: 0,80 €

20 % Umsatzsteuer: 10,55 €

Gesamtmiete netto: 52,77 €

Stellplatzmiete brutto: 63,32 €

Gesamtmiete Wohnung und 2 KFZ-Parkplätze netto: 988,00 €

Gesamtmiete Wohnung, 2 KFZ- Parkplätze brutto: 1100,74 €

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 <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap