

**Sonnige und freundliche Neubauwohnung – 3 Zimmer mit
Balkon und Gartenmitbenützung!**



Objektnummer: 568-4

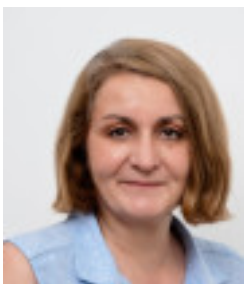
**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße 68A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,39 m ²
Gesamtmiete	2.039,85 €
Kaltmiete (netto)	1.539,90 €
Kaltmiete	1.854,41 €
Betriebskosten:	272,90 €
USt.:	185,44 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Silvia M. Hufnagl

Johannes M. Pokorny Immobilienreuhand e.U.





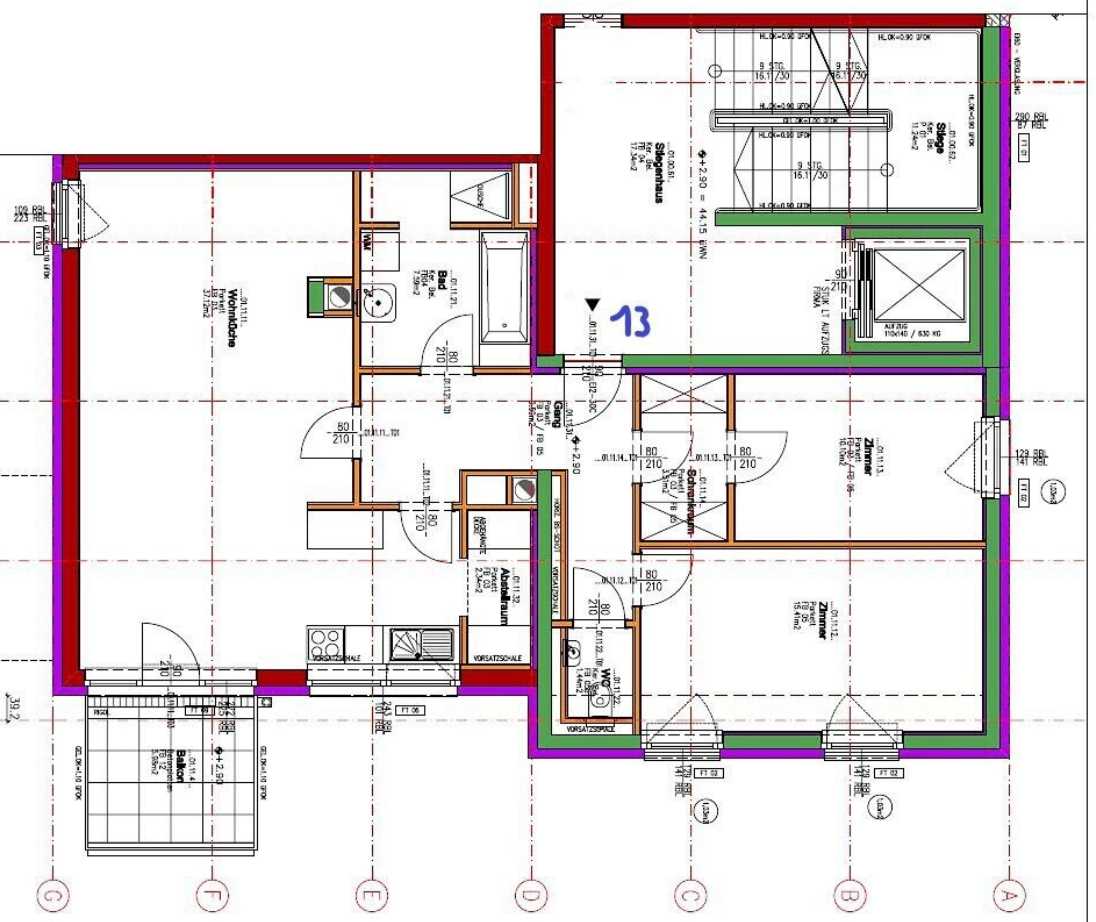












HNUNGSFLÄCHE:	87,10m²
SGA:	-
HNUNZFLÄCHE:	87,10m²
KON:	5,98m²
IRASSE:	-
TERGARTENfläche:	-
LERABEILFLÄCHE:	3,39m²

VORABZUG

Objektbeschreibung

Lage:

Die Wohnung liegt inmitten eines größeren und ruhigen Grünbereichs, nur ca. 200m von der U4 Station Unter St.Veit entfernt.

Mit der U4 gelangen Sie in nur ca. 13 Fahrminuten zur Station Karlsplatz und der Innenstadt. An Einkaufsmöglichkeiten gibt es neben einer Bäckerei auch einige Supermärkte im Umkreis von 4-6 Gehminuten. Neben einigen Kindergärten, befindet sich auch die Waldorfschule, sowie incl. der Rudolf Steinerschule vier verschiedene Arten von Gymnasium in nur ca. 300m Entfernung.

Wohnung:

Die Drei-Zimmerwohnung ist sehr hochwertig ausgestattet. Sie besteht aus einer sehr großen Wohnküche im Ausmaß von ca. 37m², sowie aus einem größeren, gleich an den Küchenbereich angeschlossenen Abstellraum.

Vom Wohnzimmer aus, hat man einen direkten Ausgang auf die eigene, südostseitig gelegene Terrasse, die in einen ruhigen Grünbereich hinein orientiert ist. Hier kann man bereits zum Frühstück die Morgenstimmung genießen. Das Eltern-Schlafzimmer besitzt wiederum einen eigenen Schrankraum und ist wie das Kinderzimmer, ebenfalls in einen ruhigen Grünbereich hinein orientiert.

Das Bad selbst ist relativ groß und ebenfalls hochwertig ausgestattet. Es besitzt neben einer Badewanne auch eine davon getrennte Dusche und einen praktischen Handtuchtrockner. Das WC existiert getrennt davon.

Der ruhige Allgemeingarten kann ebenfalls mitbenützt werden!

Weitere Ausstattungsmerkmale: DAN Küche, Sicherheitstüre mit autom. Türschließer, geölter Eichenparkett, Anschluss für Klimaanlage. Ebenfalls vorhanden ist eine große Tiefgarage.

Heizung und Warmwasser kommen direkt aus der modernen Haus-Zentralheizung mit Brennwerttechnik (geringe Energiekosten)!

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Miete	1.539,90 Zzgl.10%
-------	-------------------

Betriebskosten	272,90	Zzgl.10%
----------------	--------	----------

Lift	41,61	Zzgl.10%
------	-------	----------

Mwst.	185,44	
-------	--------	--

Summe	2.039,85	inkl.Mwst.
--------------	-----------------	-------------------

Heizung & Warmwasser	140,48	Zzgl.20%
----------------------	--------	----------

Mwst.	28,10	
-------	-------	--

Gesamt	2.208,43	inkl.Mwst.
---------------	-----------------	-------------------

Die mit Lift erschlossene Tiefgarage kann um 130,00 + 20% MwSt. angemietet werden!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <175m

Apotheke <250m

Klinik <850m

Krankenhaus <1.200m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <200m

Universität <1.650m

Höhere Schule <3.050m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <2.625m

Sonstige

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <275m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <225m

U-Bahn <225m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <4.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap