

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



**Objektnummer: 1994/1786**

**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2005                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 114,00 m <sup>2</sup>            |
| Gesamtfläche:                 | 191,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 39,00 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 47,14 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,15                           |
| Gesamtmiete                   | 1.999,99 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.753,00 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.977,53 €                       |
| Betriebskosten:               | 170,45 €                         |
| USt.:                         | 22,46 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Sven Mayer**

SMI Immobilien  
Sagedergasse 21A/1/12  
1120 Wien

H +43 67764221188



















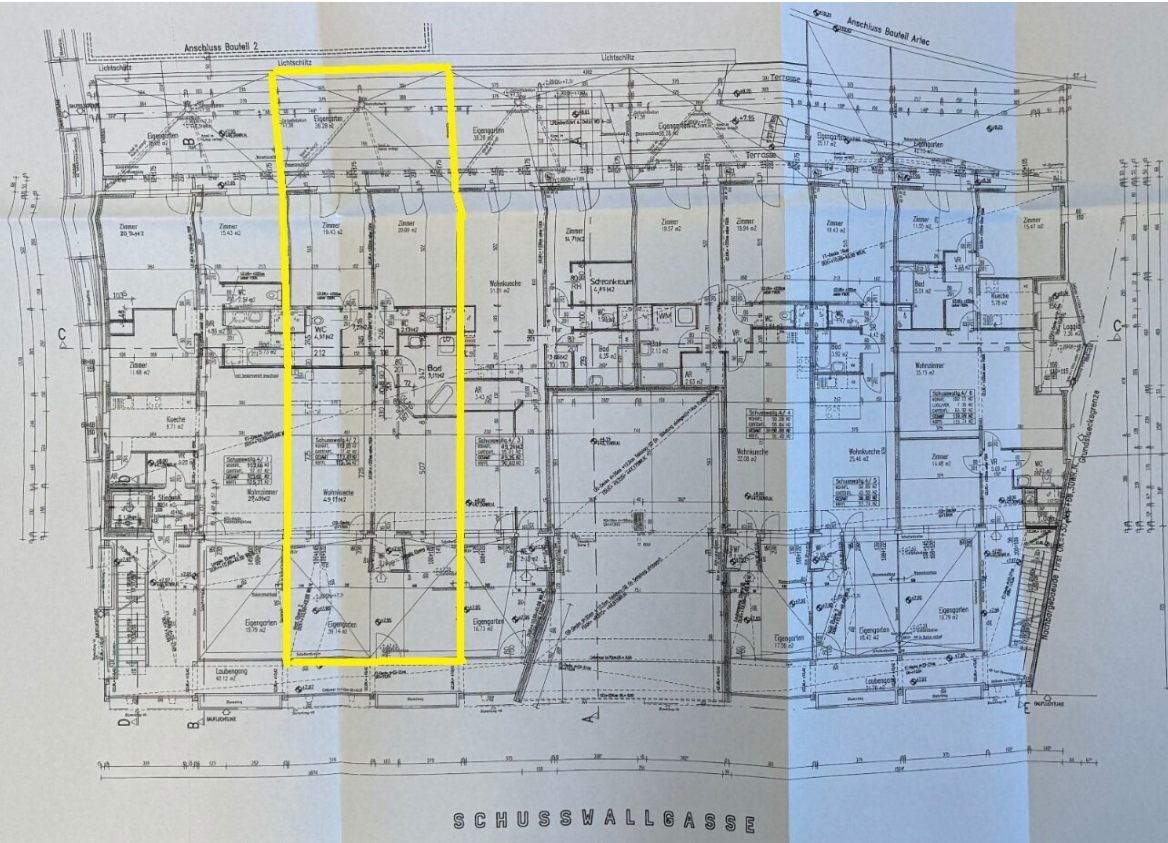








WIEDNER HAUPTSTRASSE



SCHUSSWALGASSE

# 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