

MODERNE DACHTERRASSENWOHNUNG



Objektnummer: 22715

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

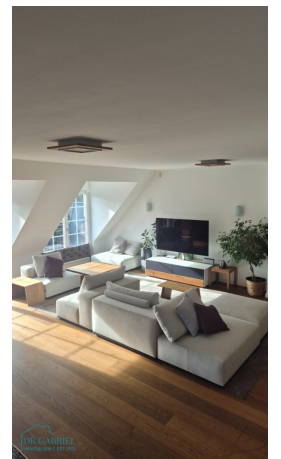
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	172,40 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 41,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	4.181,26 €
Kaltmiete (netto)	3.412,56 €
Kaltmiete	3.801,14 €
Betriebskosten:	388,58 €
USt.:	380,12 €
Provisionsangabe:	

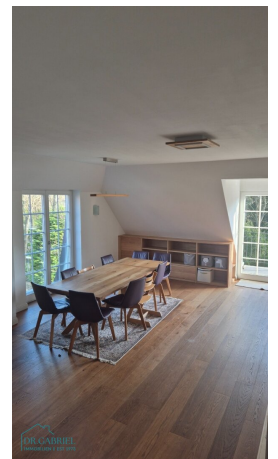
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



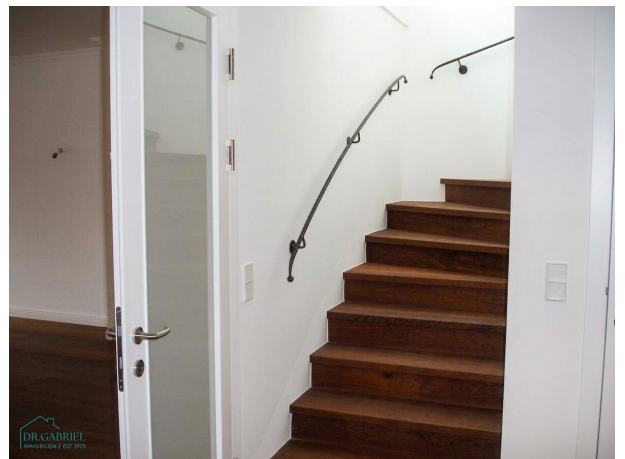
Office Team

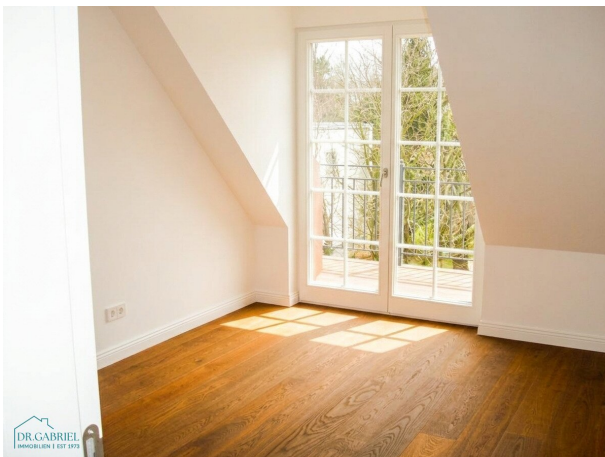


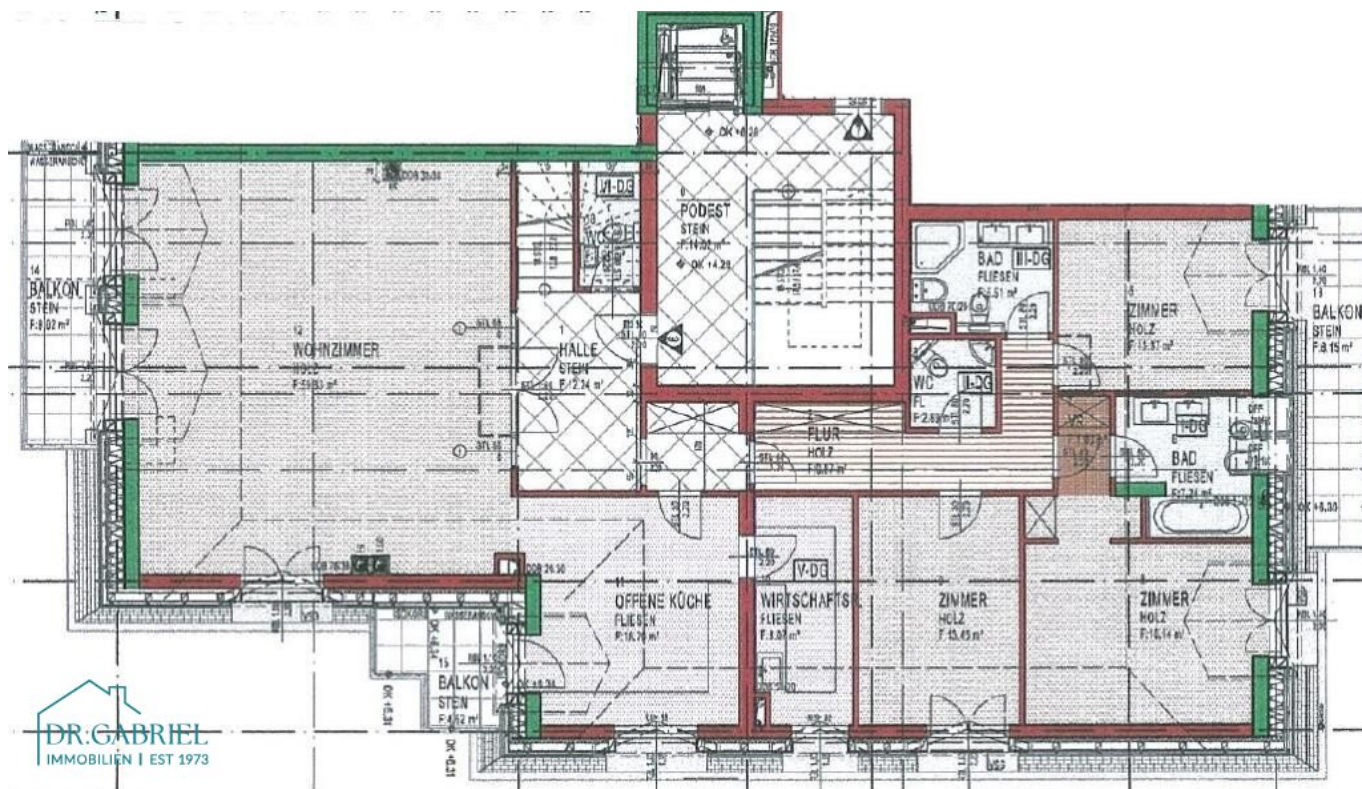


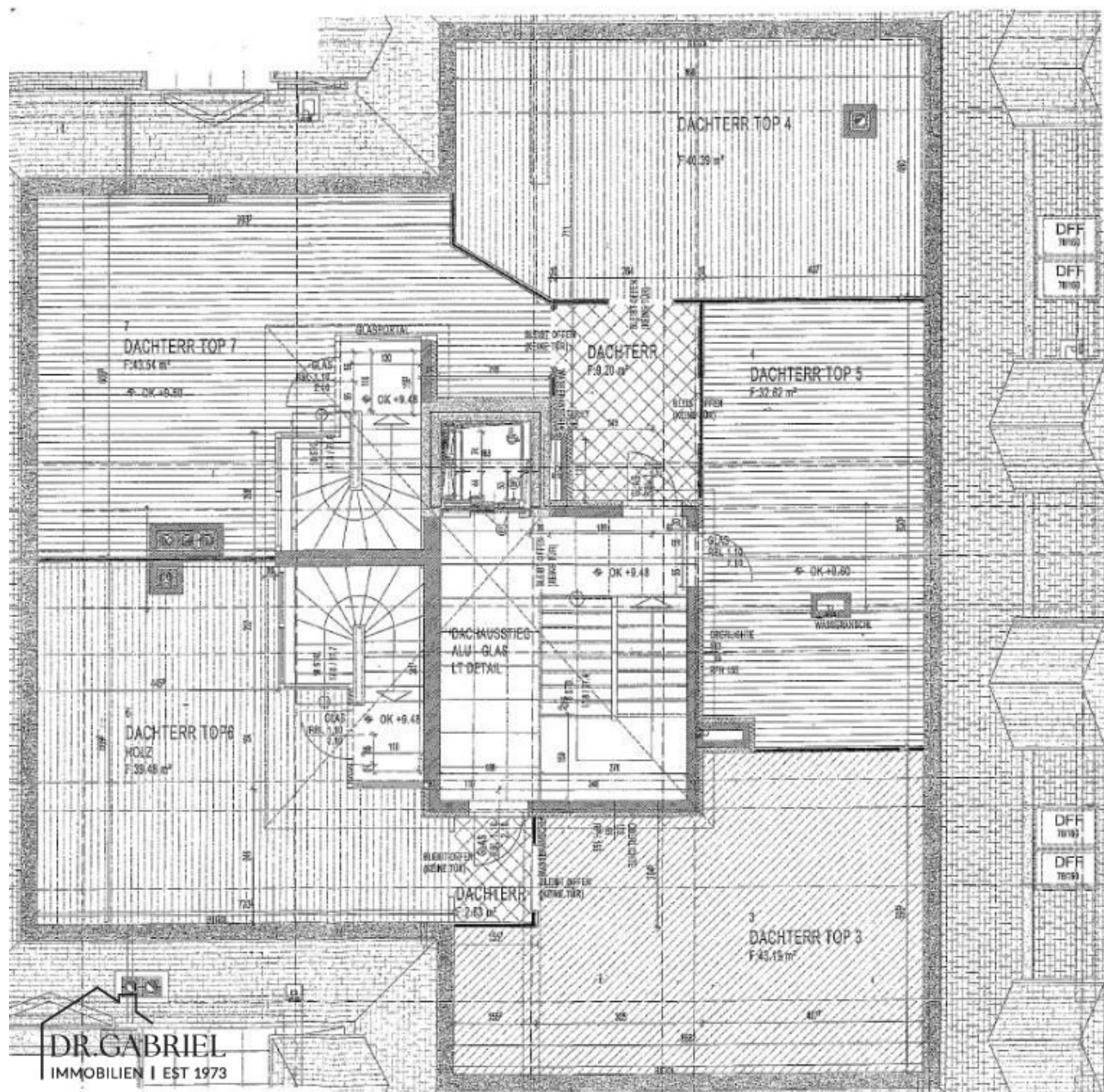














8



Objektbeschreibung

MODERNE WOHNUNG MIT BALKONEN UND DACHTERRASSE - BEZUG OKTOBER 2026

In einer ruhigen, grünen Wohnstraße gelegen. Das 2014 errichtete Haus besticht durch schöne Architektur und hochwertigste Ausstattung.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Straßenbahnlinie 60 auf der Lainzer Straße sowie Buslinien 54B, 55B in Gegend.

Wunderschöne Balkone mit Grünblick und eine ca. 40m² exklusive Dachterrasse, begehbar über eine eigene innenliegende Stiege runden das Angebot ab.

RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, großzügiger Wohn-Essraum mit Ausgang auf einen gartenseitigen Balkon (ca. 8 m²), halboffene Küche mit Platz für Frühstückstisch und Ausgang auf einen Balkon, Wirtschaftsraum, "**Master Bedroom**" mit Wannenbad, **zwei weitere Schlafzimmer** - eines davon mit Ausgang auf einen Balkon, ein weiteres Bad; Dachterrasse

AUSSTATTUNG:

- * Holzböden: Eichendielen geölt
- * Feinsteinzeug in Küche und Bädern
- * moderne Komplettküche
- * schöne französische Fenster mit Dreifachverglasung und dekorativer Sprossenteilung
- * Kühlung
- * Rolläden
- * Waschmaschinenanschluß im Wirtschaftsraum
- * **Heizung, Warmwasser und Kühlung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Erdwärme - eine hochmoderne, umweltbewusste und kostengünstige Variante!**

* Die Akontozahlungen für Klima, Heizung und Warmwasser sind separat zu bezahlen.

Ein großzügiges Kellerabteil gehört zur Wohnung

* Ein Garagenplatz kann separat angemietet werden mtl. **€ 119,20 brutto**

Die Wohnung wird unmöbliert (außer Küche) vermietet!

BITTE ZU BEACHTEN:

FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN HÖHE VON MINDESTENS DER DREIFACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!

MODERN APARTMENT WITH BALCONIES AND A ROOF TERRACE

living-diningroom, kitchen, three bedrooms, two bathrooms, two WC

A garage parking space can be rented separately for a gross monthly fee of € 119.20.

The apartment is rented unfurnished (except for the kitchen)!

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap