

EXKLUSIVES, MODERNES WOHNEN AUF 182M² NAHE LOBAU



Objektnummer: 11228

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	182,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,77 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Gesamtmiete	2.890,00 €
Kaltmiete (netto)	2.368,27 €
Kaltmiete	2.627,27 €
Betriebskosten:	259,00 €
USt.:	262,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

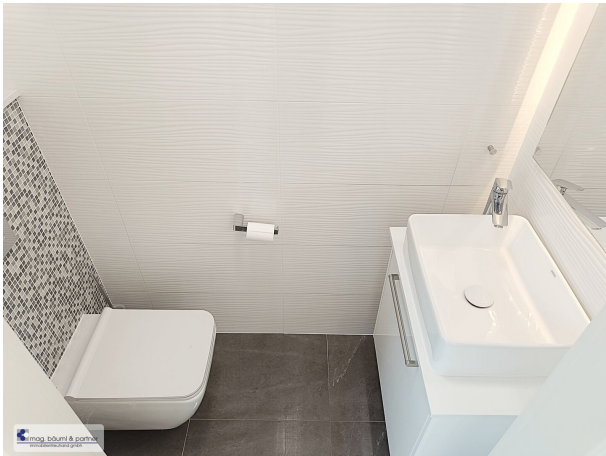


Erwin Barborik









Objektbeschreibung

Daten und Fakten zur Doppelhaushälfte

- ca. 182m² Wohnfläche auf 3 Ebenen
- 5+1 Zimmer inkl. moderner Wohnküche, Schlafzimmer mit Deckenspiegel
- 1 Bad mit Dusche und 1 Bad mit Wanne & WC im OG
- 2 Vorzimmer, begehrter Schrank
- Steinböden in Wohnküche, Zimmern und Fliesen in Nassräumen
- Parkett im VZ im OG, Steinboden im VZ im EG
- Wohnkeller mit Waschraum
- Bodenheizung, Außenrollläden
- Beleuchtung im Stiegenhaus in Höhe der Stufen
- 1 KFZ-Abstellplatz inklusive
- kleiner, gepflegter Garten mit Bewässerungsautomatik
- Überwachungssystem

Objektbeschreibung

Diese Angebot richtet sich an jene Interessenten, die Wert auf ein **exklusives Wohnen** legen. Die Materialien, die in diesem Gebäude verarbeitet wurden, sind von bester Qualität und Eleganz. Haus 1 der Häuserreihe hält nicht nur einen KFZ-Abstellplatz für Sie bereit, sondern auch eine westseitig ausgerichtete Terrasse von ca. 8m².

Dieses **werthaltige Angebot** steht Ihnen ab sofort zur Anmietung zur Verfügung. Es besteht aus **5+1 Zimmern inklusive einer Wohnküche**, gelegen auf **3 Ebenen**. Im EG befinden sich 1 Vorzimmer, 1 WC, 1 begehbare Schrank, die Wohnküche mit Holzkamin und Zugängen zur Terrasse. Folgt man dem in Bodennähe beleuchteten Stiegenaufgang gelangt man ins kleine Vorzimmer im Obergeschoss. Von dort aus können **3 Zimmer** und das exklusive Bad mit WC erreicht werden. Das Schlafzimmer verfügt über einen Deckenspiegel, in allen Zimmern ist Parkett verlegt und eine Klimaanlage eingebaut. Das Bad ist geschmackvoll ausgestattet und verfliest. Die Fenster verfügen über Außenrollläden.

Vom EG führt ein ebenfalls in Bodennähe beleuchteter Stiegenabgang ins KG, wo sich ein Wohnschlafraum mit Badezimmer befindet. In einem weiteren Zimmer befindet sich die Hauszentralheizung. Die Böden sind geschmackvoll mit Steinplatten verlegt.

Was diesem werthaltigem Angebot fehlt sind Sie! Kontaktieren Sie mich für eine Besprechung oder Besichtigung.

Nicht im Mietpreis inkludiert sind Kosten der persönlichen Lebensführung sowie Kosten für Verbrauch von Warmwasser und Gas, Medien, Internet, Haushaltsversicherung, Strom, etc.

Diese Immobilie stellt aufgrund seiner Lage, Wohnfläche, Terrasse/Garten, Abstellplatz und Wahl der Materialien ein sehr attraktives Angebot dar! Abgestellt auf die Wohnfläche liegt der Mietpreis bei ca. € 13,00/m² bei einem Durchschnittswert von ca. € 14,10/m² des Bezirkes!

Es wird ein befristeter Mietvertrag auf vorerst **3 Jahre** oder bei entsprechender Bonität auch für länger angeboten. Interessenten werden um Referenzen und Bonitätsnachweise gebeten (Schufa, Mieterpass bzw. mehrere Lohnzettel, etc.). Besichtigungen können am Nachmittag gegen Terminvereinbarung geplant werden.

Monatliche Gesamtbelastung

€ 2.890,00 Miete inkl. Betriebskosten

Provision: der/die Mieter werden PROVISIONSFREI gehalten.

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 <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap