

**NEU! ++ STYLISCHE
NEUBAU-DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT
DACHTERRASSE – Miete in 1200 Wien++**



Objektnummer: 2209/28472

Eine Immobilie von Aveo Estate GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,67 m ²
Nutzfläche:	64,73 m ²
Gesamtfläche:	64,73 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.017,54 €
Kaltmiete (netto)	724,25 €
Kaltmiete	925,12 €
Betriebskosten:	186,38 €
USt.:	92,42 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

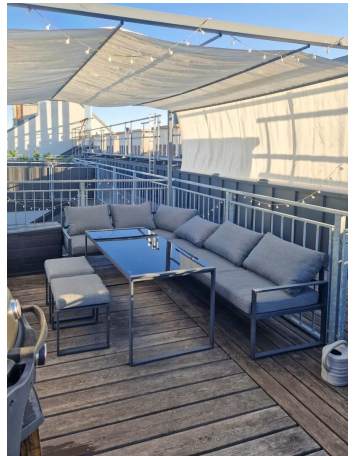
Ihr Ansprechpartner

Mag. Katja Gerstl

Aveo Estate GmbH & Co KG
Fleischmarkt 1
1010 Wien

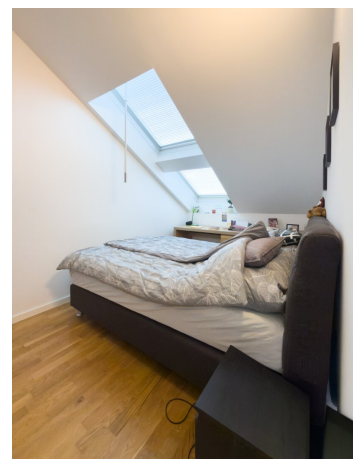
H +43 680 133 04 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





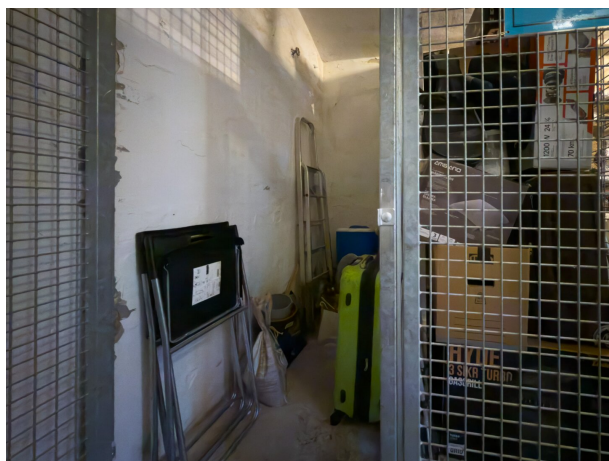




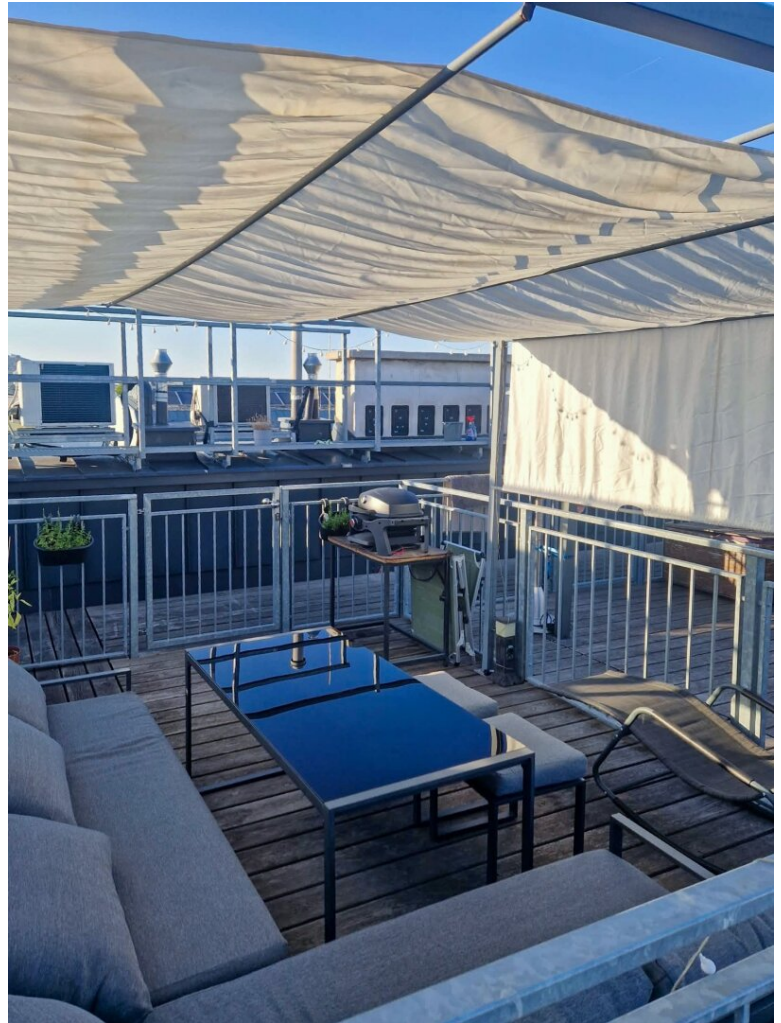


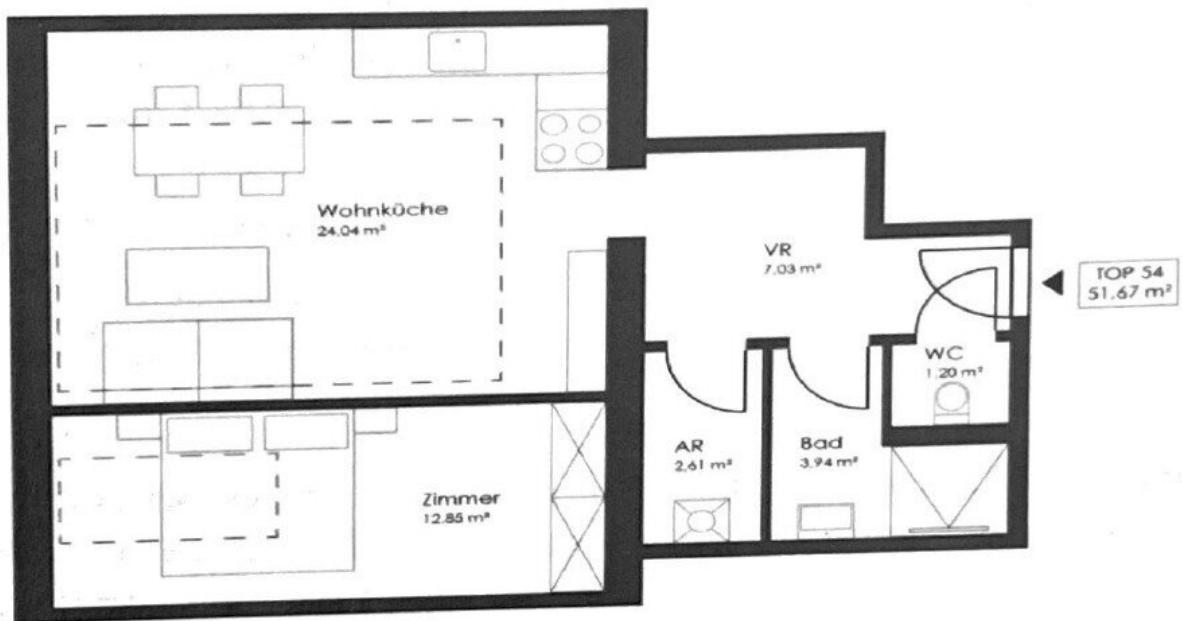


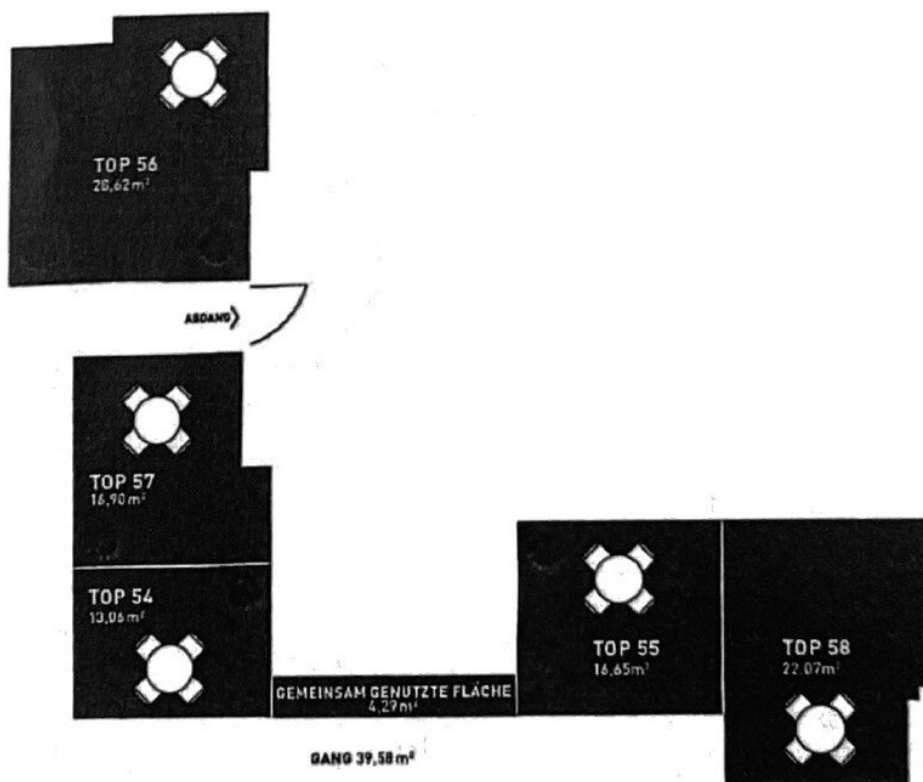












Objektbeschreibung

NEU! ++ STYLISCHE NEUBAU-DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT DACHTERRASSE – Miete in 1200 Wien++

Zur Vermietung ab 01.01.2027 gelangt diese stylische, modern ausgestattete Neubau-Dachgeschoss-Wohnung in guter Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Zinshaus (Baujahr: ca. 1900), im ausgebauten Dachgeschoss (Fertigstellung im Jahr 2020) mit ansprechendem Stadtblick und ist daher sehr hell und lichtdurchflutet.

Wohnfläche: ca. 51,6 qm + ca. 13,06 qm Dachterrasse

Die Wohnung, welche im Jahr 2020 im Zuge des Dachgeschoss-Ausbaus neu errichtet wurde, befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet auf der angegebenen Fläche alle Annehmlichkeiten für einen gehobenen Wohnkomfort:

Bestehend aus:

- * 1 Vorzimmer
- * 1 Wirtschaftsraum/ Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- * 1 Badezimmer mit Dusche/ Regendusche, Waschbecken
- * 1 WC mit Handwaschbecken
- * 1 Wohness-Zimmer inkl. Vollausgestatteter Küche (inkl. Aller Möbel und Geräte)
- * 1 Schlafzimmer
- * 1 zugeordnetes Kellerabteil
- * 1 Dachterrasse

Besondere Ausstattungsmerkmale

- * gute Verkehrs- und Infrastrukturlage
- * Parkplatzsituation vor Ort ist angenehm

- * kein direktes nahes Gegenüber in der Wohnung
- * charmante Dachterrasse mit Fernblick
- * Fußbodenheizung (energiesparendes Wohnen mittels GAS-Zentralheizung)
- * vollausgestattete Küche mit allen Möbeln und Geräten
- * moderne und stylische Materialien wie Feinsteinzeugfliesen und Echtholzparkett wurden verwendet
- * brauchbares Kellerabteil

Energieausweis wird nachgereicht!

Die Wohnung wird in leerem, von jeglichen Möbeln und Inventar freiem Zustand vermietet. Die Fotos im Expose entsprechen dem aktuellen Vermietungszustand. Bei Bedarf können Möbel und Inventar gegen Ablöse übernommen werden.

Durch die unmittelbare Nähe zur Floridsdorfer Brücke sind öffentliche Verkehrsmittel (Buslinien 5A, 11A N29, N8 , sowie Strassenbahnlinien 2,5, 30 und 31) in kurzer fußläufiger Gehdistanz bequem erreichbar, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Restaurants, Cafes und Bars finden sich im Umkreis zahlreich.

Mietverhältnis: unbefristet

Verfügbarkeit: ab 01.01.2027

MIETKONDITIONEN:

Miete: EUR 705,00 netto

Betriebskosten: EUR 186,38 netto

Lift: EUR 13,49 netto

Verwaltungskosten: EUR 19,25 netto

EDV-Gebühr: EUR 01,00 netto (0% USt)

Gesamtmiete: EUR 1.017,54 brutto

Kaution: 4 BMM

Provision: provisionsfrei für den Interessenten laut Bestellerprinzip (ausgenommen Suchaufträge)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap