Hochwerige, sonnige und freundliche 3 - Zimmer Neubauwohnung – mit Balkon und Gartenmitbenützung!

Objektnummer: 568-11

Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

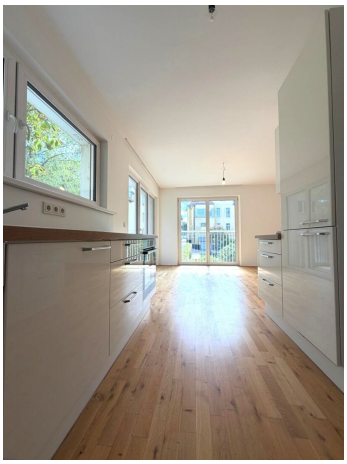
Adresse	Auhofstraße 68A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,39 m²
Gesamtmiete	1.940,96 €
Kaltmiete (netto)	1.450,00 €
Kaltmiete	1.764,51 €
Betriebskosten:	272,90 €
USt.:	176,45 €
Provisionsangabe:	

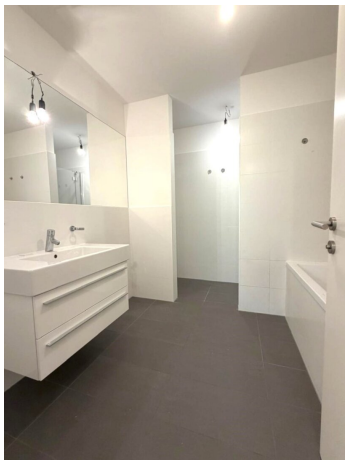
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

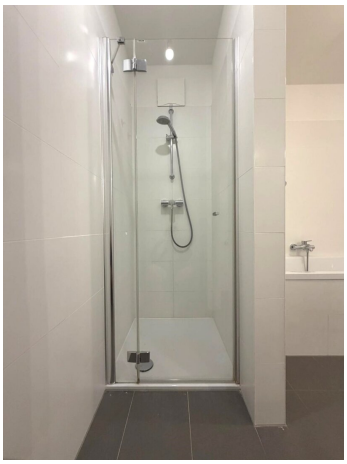
Ihr Ansprechpartner

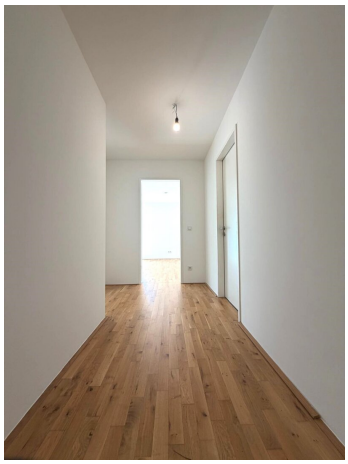
Silvia M. Hufnagl

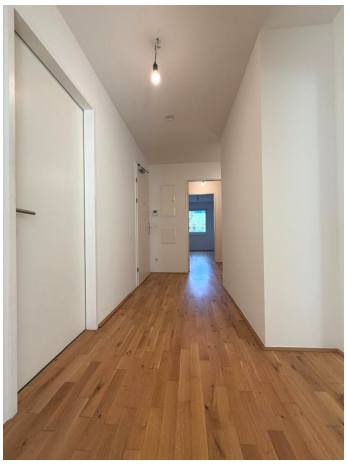
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.

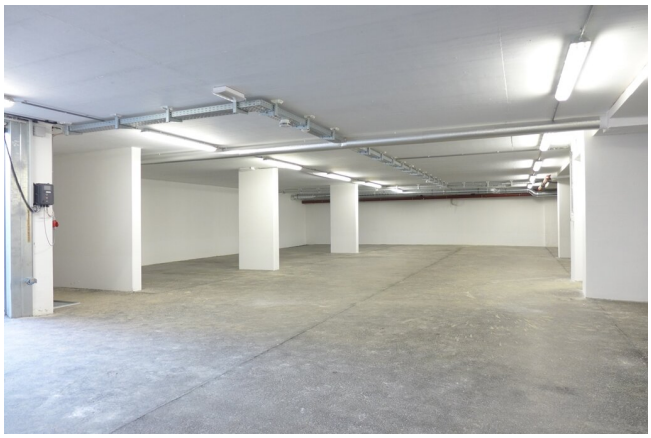


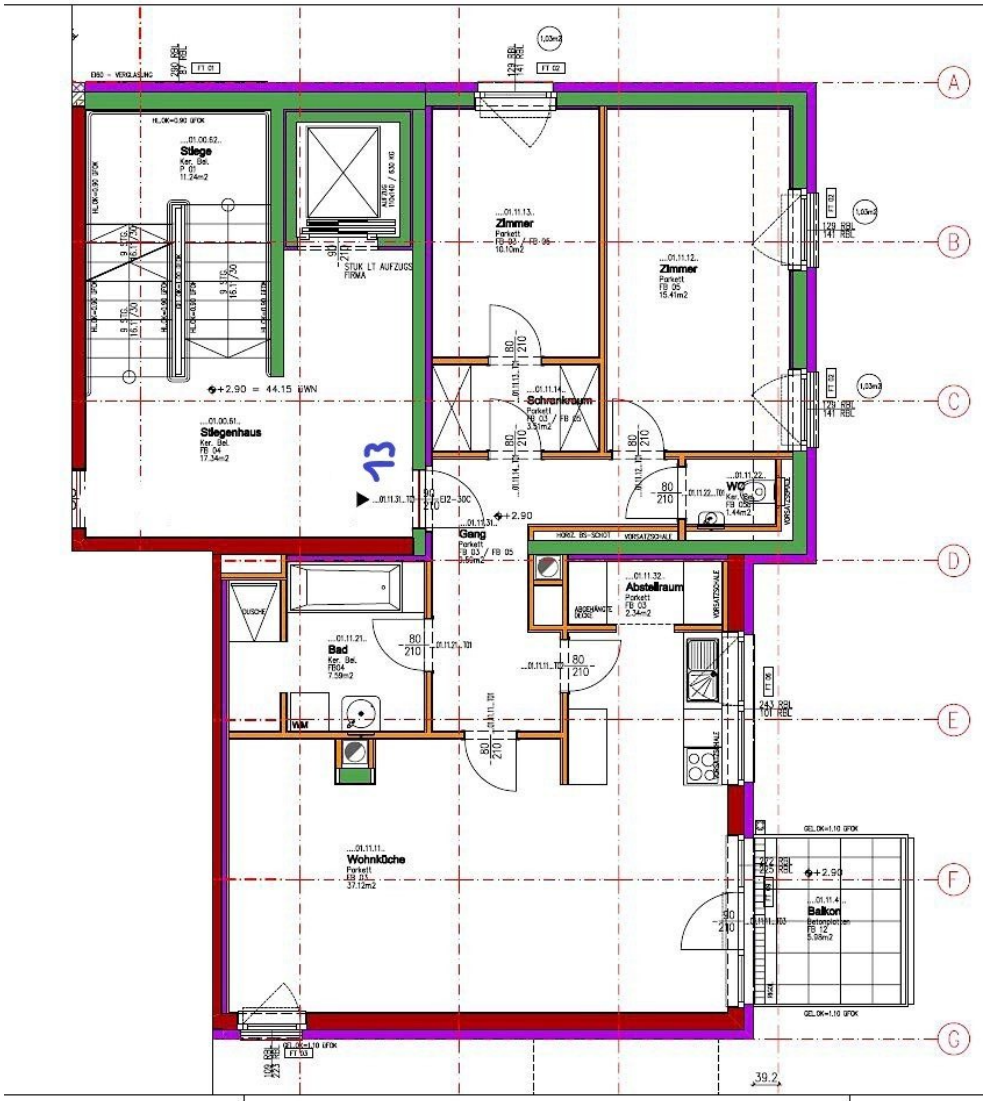












HNUNGSFLÄCHE:	87,10m²
GIA:	-
HNNUTZFLÄCHE:	87,10m²
KON:	5,98M²
RASSE:	-
TERGARTEN	-
LERABTEILFLÄCHE:	3,39m²

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 Einkaufmöglichkeiten 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 hochwertig und mit viel Liebe zum Detail ausgestattet. Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige, ca. 37 m² große Wohnküche, an die unmittelbar ein geräumiger und äußerst praktischer Abstellraum anschließt.

Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die westseitige ausgerichtete Terrasse. Diese ist in einen Grünbereich orientiert und bietet damit ein besonders angenehmes Ambiente. Auch das Elternschlafzimmer sowie das Kinderzimmer sind ruhig gelegen und jeweils in einen grünen Außenbereich orientiert. Dadurch bieten beide Räume eine angenehme und erholsame Wohn- und Schlafatmosphäre.

Das großzügige Badezimmer ist ebenfalls hochwertig ausgestattet und überzeugt durch seine durchdachte Gestaltung. Neben einer Badewanne verfügt es über eine separate Dusche sowie einen praktischen Handtuchtrockner. Das WC existiert getrennt davon.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen Außenjalousien an sämtlichen Fenstern, die einen effektiven Sonnen- und Sichtschutz bieten und zugleich eine angenehme Regulierung der Lichtverhältnisse ermöglichen.

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

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Miete	1.450,00	Zzgl.10%
Betriebskosten	272,90	
Lift	41,61	Zzgl.10%
Mwst.	176,45	
Summe	1940,96	incl. Mwst.
Heizung &Warmwasser	140,48	Zzgl.20%
Mwst.	28,10	
Gesamt	**2.109,54**	inkl.Mwst.

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