# TOPZUSTAND: NEUBAUWOHNUNG MIT BALKON




Wohnessbereich mit Einbauküche

## Objektnummer: 4537

## Eine Immobilie von Realbüro Sabine Steinecker

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Groß-Enzersdorfer Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 45,12 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 1,21 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 27,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtmiete** | 850,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 677,56 € |
| **Kaltmiete** | 772,81 € |
| **Betriebskosten:** | 94,30 € |
| **USt.:** | 77,19 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

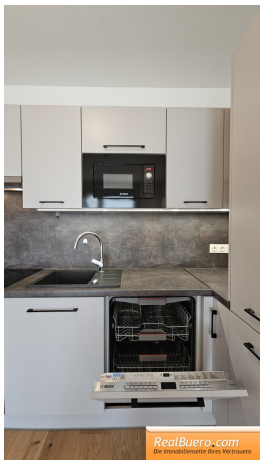
**Sabine Steinecker**

Realbüro Sabine Steinecker
Kandlgasse 9
1070 Wien

T + 43 676 922 63 81

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


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


DAS
BAD
KALT
WARM
RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

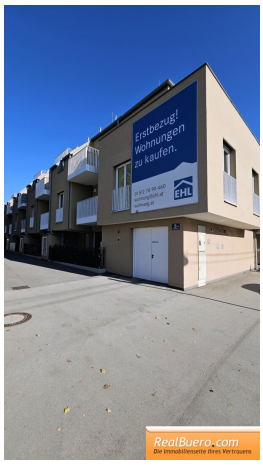

RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


Balkon
Zimmer
Wohnküche
GS
AR
VR
Bad
TOP
RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens


Erstbezug!
Wohnungen
zu kaufen.
RealBuero.com
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

# Objektbeschreibung

**Es können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktabgaben bearbeitet werden. Bitte lesen Sie als weiteren Schritt, die vom Innendienst erhaltenen Mail. Telefonisch bieten wir keine Besichtigungstermine an. Herzlichen Dank im Voraus.**

**Befristeter Neubauwohnung in der Groß-Enzersdorfer-Straße bestehend aus:**

- Vorzimmer
- Wohnesszimmer mit Einbauküche und Balkon
- Schlafzimmer - straßenseitig
- Badezimmer mit Badewanne,  Handtuchtrockner, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Toilette
- Abstellraum
- Kellerabteil

**Sonstiges:**

- befristete Hauptmiete für 5 Jahre
- 1. Stock mit Lift
- Fußbodenheizung / Hauszentralheizung ? Heizkosten, Warmwasser, Wasser: externe Abrechnung über Ista
- **Baujahr 2022**

- Hundehaltung ist hier leider nicht möglich

- auf Wunsch des Vermieters kann die Wohnung **von max. 2 Personen** bewohnt werden

- Gemeinschaftsraum

- Fahrradraum

**Monatliche Kosten: € 850.- Bruttomiete**

- Hauptmietzins: € 677,56

- Betriebskosten: € 94,30

- Umsatzsteuer: 10%

**Nebenkosten:**

- € 3800.- Kaution

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Mieter/Vermieter, Pächter/Verpächter finden Sie auf unserer Homepage: www.realbuero.com

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 <1.000m
Apotheke <250m
Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.750m
Bank <1.250m
Post <1.000m
Polizei <1.250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <2.250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap