EXKLUSIVES, MODERNES WOHNEN AUF 182M² NAHE LOBAU



Objektnummer: 11246

Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	182,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,77 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Gesamtmiete	3.000,00 €
Kaltmiete (netto)	2.468,27 €
Kaltmiete	2.727,27 €
Betriebskosten:	259,00 €
USt.:	272,73 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Erwin Barborik




















mag. bäuml & partner
immobilientreuhand gmbh



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, begehbarer 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

Dieses 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 mit Kamin**, gelegen auf **3** Ebenen. Im EG befinden sich 1 Vorzimmer, 1 WC, 1 begehbarer Schrank, die Wohnküche 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. € 13,50/m² bei einem Durchschnittswert von ca. € 14,50/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

€ 3.000,00 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