RUHIGE, WUNDERSCHÖNE
4-ZIMMER-TERRASSENWOHNUNG - GARAGE MÖGLICH



Objektnummer: 2627

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,76 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	1.890,00 €
Kaltmiete (netto)	1.460,57 €
Kaltmiete	1.718,18 €
Betriebskosten:	257,61 €
USt.:	171,82 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Brünnlbadgasse 6 / Top 15
1090 Wien

T +43 676 5285527

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











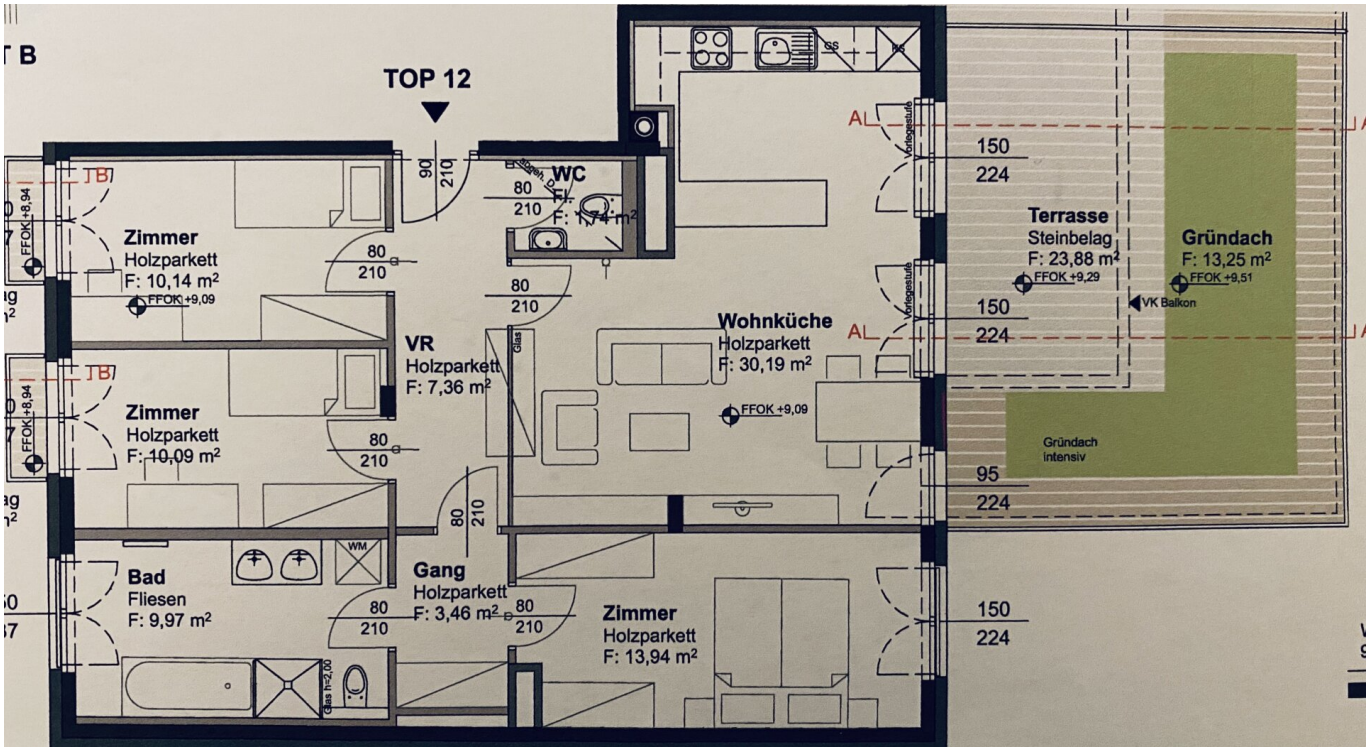











TOP 12
Zimmer
Holzparkett
F: 10,14 m²
FFOK +9,09
Zimmer
Holzparkett
F: 10,09 m²
FFOK +8,94
VR
Holzparkett
F: 7,36 m²
WC
F: 1,74 m²
Wohnküche
Holzparkett
F: 30,19 m²
FFOK +9,09
Bad
Fliesen
F: 9,97 m²
WM
Gang
Holzparkett
F: 3,46 m²
Zimmer
Holzparkett
F: 13,94 m²
Terrasse
Steinbelag
F: 23,88 m²
FFOK +9,29
Gründach
F: 13,25 m²
FFOK +9,51
VK Balkon
Gründach
intensiv
Vorlegestufe
AL
150
224
95
224
80
210
90
210

Objektbeschreibung

WUNDERSCHÖNE, NEUWERTIGE 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSE UND TRAUMHAFTER KÜCHE

GARAGENPLATZ MÖGLICH!

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- Wohnbereich mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse
- 3 weitere Zimmer
- Badezimmer
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Terrasse
- Kellerabteil

AUSSTATTUNG

- moderne Einbauküche mit Neff und Miele-Geräten (Induktionsherd, Backrohr, Dunstabzug, Kühlgefrier-Kombi, Geschirrspüler, Mikrowelle)
- Gas-Zentralheizung/Fußbodenheizung
- elektrische Außenjalousien

- Sicherheitstüre
- Parkettboden
- Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- Feinsteinzeug in Bad und Toilette
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und Toilette
- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- Fahrradabstellbereich im Keller
- Garagenplatz möglich (Ein Garagenplatz kann um EUR 156,-- inkl. 20% USt (EUR 130,-- netto) pro Monat angemietet werden.)

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich nur wenige Schritte vom Obkircher Markt entfernt, in ausgezeichneter Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Lokale und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Unkomplizierte öffentliche Anbindung in die Stadt.

FLÄCHEN:

Wohnung: 86,89m2

Terrasse: ca. 14m2

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Bus: 39 A
- Straßenbahn: 38
- Vorortelinie Oberdöbling und Krottenbachstraße in nächster Nähe

RESÜMEE

Diese Terrassenwohnung eignet sich optimal für Familien oder auch als großzügige Pärchenwohnung - für Menschen, die eine ruhig gelegene Wohnung suchen und gleichzeitig auch eine ausgezeichnete Lage schätzen.

PREISE

Gesamtmiete brutto (inkl.Betriebskosten und Steuern): **EUR 1.890,--**

Akontozahlung für **Heizung und Kalt- und Warmwasser werden derzeit EUR 259,58** inkl. USt pro Monat zusätzlich zur Miete eingehoben

Strom muss vom Mieter direkt bezahlt werden

Provision: 2BMM; Kaution: EUR 6.000,--

Mietvertragsdauer: 5 Jahre

MIETERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Mietvertragsabschluss.

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap