

## Sehr hübsche Loggia-Wohnung | inkl. GARAGE



**Objektnummer: 680**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilitentreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,44 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	67,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,04
<b>Gesamtmiete</b>	1.140,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.029,55 €
<b>Kaltmiete</b>	1.029,55 €
<b>USt.:</b>	110,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dominik Maitz**

MAITZ Immobilientreuhand e.U.  
Hackenbergweg 14/3













LOGGIA

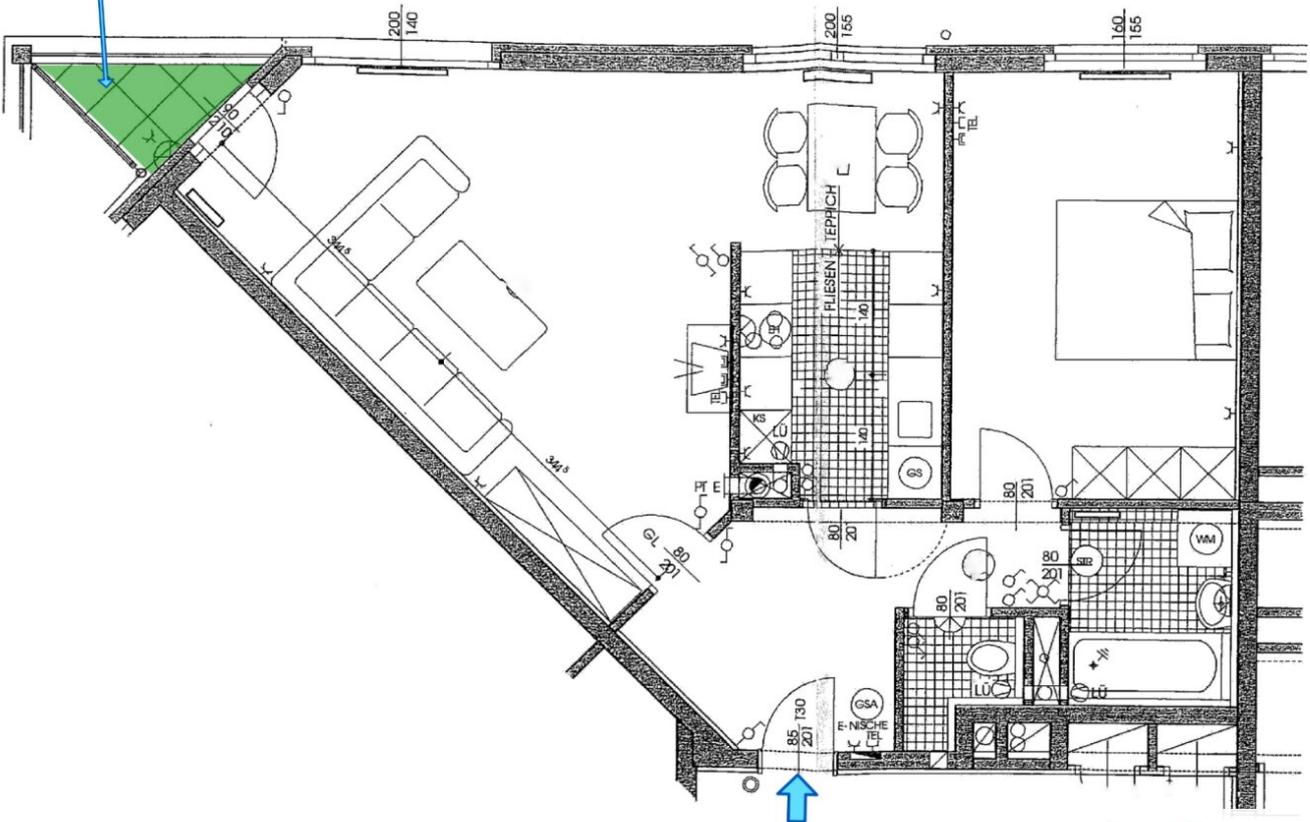
1.62 M<sup>2</sup>

WOHNZIMMER

36.09 M<sup>2</sup>

ZIMMER

15.22 M<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

English Description Below

**Diese gut aufgeteilte, helle und freundliche Wohnung im 3. Liftstock befindet sich in einem Neubau in ruhiger Nebenstraßen-Wohnlage.**

Von hier aus genießen Sie **beste Verkehrsanbindung** mit dem Auto (Wienzeile in die City, Gaudenzdorfer Gürtel Richtung Tangente/Südbahn, Mariahilfgürtel und Wienzeile Richtung Westautobahn).

Öffentliche Verkehrsmittel sind ideal erreichbar (**Margaretengürtel / Längenfeldgasse (U4 & U6); Bus 12A; Bahnhof Meidling mit S-Bahnen 2,3,4,60,80; Hauptbahnhof**).

Das **umliegende Grätzel** bietet ein sehr sauberes, entspannendes Straßenbild, das insbesondere durch seinen großzügigen Baumbestand, gepflegten Häusern und relativ geringem Verkehrsaufkommen gekennzeichnet ist.

Die Nahversorgung ist tadellos (Supermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke, Gasthaus, mehrere Pizzerias, Café uvm).

**Der Grundriss der Wohnung erstreckt sich über 65,44m<sup>2</sup> zuzüglich Loggia mit 1,62m<sup>2</sup>, bestehend aus:**

- + Vorzimmer und Flur mit ausreichend Platz für Garderobe
- + Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur Loggia
- + vollausgestattete Küche
- + großes Schlafzimmer mit Kommode, Kasten, Bett (ohne Matratze)
- + Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- + separate Toilette

**Heizung/Warmwasser:** Fernwärme

Zur Wohnung gehört ein **Garagenplatz** (Duplex Garage mit Lift).

Die **Möbel** können vom Mieter entfernt oder zwischengelagert werden.

**Besondere Details:**

- + **Große Fenster** lassen viel Licht in den Wohnraum
- + **Innenjalousien** an allen Fenstern
- + vollausgestattete **Küche** mit E-Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank, großer Gefrierschrank
- + **Gemeinschaftsraum** im Haus
- + **Kellerabteil**
- + **Fahrradabstellraum**

**Vertrag & Kosten:**

Miete inkl. BK, USt. sowie inkl. Haushaltsversicherung bei Zürich-Versicherung: € 1.050.-

Garagenstellplatz verpflichtend (Stapelparker mit Lift): € 90.-

Der Vermieter ersucht zusätzlich um Übernahme der **Haushaltsversicherung** für nur €12,59 pro Monat.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Vertragsabwicklung Hausverwaltung: €150.- bei Mietvertragsabschluss

**Bitte informieren Sie uns über:**

**+ Anzahl der Personen im Haushalt**

**+ Haushaltsnettoeinkommen**

**+ Haustiere**

**+ ab wann Sie eine neue Wohnung anmieten möchten (je früher desto besser)**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung!**

---

## **ENGLISH**

**This well-divided, bright and friendly apartment on the 3rd elevator floor is located in a new building in a quiet residential area on a side street.**

From here you enjoy the best transport connections by car (Wienzeile to the city, Gaudenzdorfer Gürtel towards Tangente/Südbahn, Mariahilfergürtel and Wienzeile towards Westautobahn).

**Public transportation is easily accessible** (Margaretengürtel / Längenfeldgasse (**U4 & U6**); **Bus 12A**; Meidling train station with **S-Bahn 2,3,4,60,80**; **main train station**).

The surrounding area offers a very clean, relaxing street scene, which is characterized in particular by its generous tree population, well-kept houses and relatively low traffic volume.

Local amenities are impeccable (supermarket, drugstore, pharmacy, restaurant, several pizzerias, café and much more).

**The floor plan of the apartment extends over 65.44m<sup>2</sup> plus loggia with 1.62m<sup>2</sup>, consisting of:**

+ Anteroom and hallway with sufficient space for a wardrobe

- + living room with dining area and access to the loggia
- + fully equipped kitchen
- + large bedroom with chest of drawers, wardrobe, bed (without mattress)
- + Bathroom with bathtub and washing machine connection
- + separate toilet

**Heating/hot water:** district heating

The apartment includes a **garage** space (duplex garage with elevator).

The **furniture** can be removed or stored by the tenant.

**Special details:**

- + Large windows allow plenty of light into the living room
- + Interior blinds on all windows
- + Fully equipped kitchen with electric stove, dishwasher, fridge, large freezer
- + Common room in the house
- + cellar compartment
- + Bicycle storage room

**Contract & costs:**

Rent incl. utilities, VAT and household insurance with Zurich: € 1,050.-

Mandatory garage parking space (stacked parking space with elevator): € 90.-

The landlord also requests that the household insurance be taken over for only €12.59 per month.

Deposit: 3 gross monthly rents

Contract processing property management: €150.- upon conclusion of rental agreement

**Please inform us about:**

+ Number of persons in the household

+ Net household income

+ Pets

+ when you would like to start renting a new apartment (the sooner the better)

**We look forward to your inquiry and are at your disposal at any time!**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**NEU!**

**Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.**

**Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap