BALKONMIETE IN GRÜNRUHELAGE



Objektnummer: 26993

Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	76,69 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Gesamtmiete	1.760,00 €
Kaltmiete (netto)	1.376,37 €
Kaltmiete	1.600,00 €
Betriebskosten:	223,63 €
USt.:	160,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.






KI-BEARBEITET














KI-BEARBEITET




KI-BEARBEITET









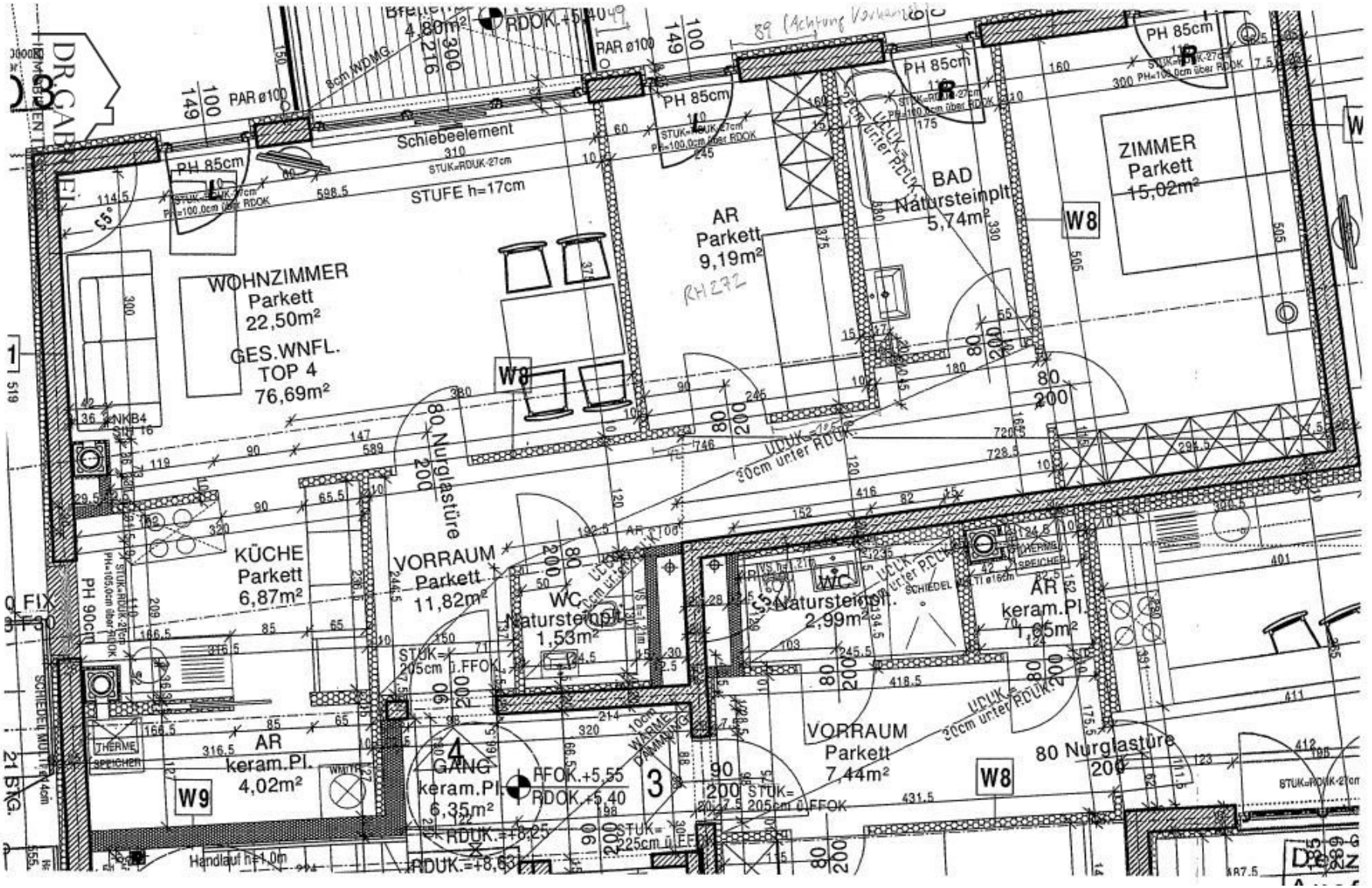











WOHNZIMMER
Parkett
22,50m²
GES.WNFL.
TOP 4
76,69m²
AR
Parkett
9,19m²
BAD
Natursteinplt
5,74m²
ZIMMER
Parkett
15,02m²
KÜCHE
Parkett
6,87m²
VORRAUM
Parkett
11,82m²
WC
Natursteinplt
1,53m²
WC
Natursteinplt
2,99m²
AR
keram.Pl
1,05m²
AR
keram.Pl
4,02m²
GANG
keram.Pl
6,35m²
VORRAUM
Parkett
7,44m²
Schiebeelement
STUFE h=17cm
80 Nurglastüre
PH 85cm
PH 90cm
W8
W9
RDOK.+5,40
RFOK.+5,55
RDOK.=+8,25
RDOK.=+8,63
Handlauf h=1,0m

Objektbeschreibung

Inmitten der Weinberge bietet Neustift am Walde neben weitläufigen Spaziermöglichkeiten auch Geschäfte des täglichen Bedarfs. Durch die Buslinie 35A ist die Anbindung an die U-Bahnlinien U4 und U6 (Station Spittelau) und somit eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums gewährleistet. In der nahegelegenen Krottenbachstraße stehen darüber hinaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Es gibt 2 Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie einen Gemeinschafts- / Kinderspielraum im Haus. Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über einen Personenaufzug und eine hauseigene Tiefgarage.

RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, Wohn- Esszimmer mit Ausgang auf den Balkon, vollausgestattete Küche mit anschließendem Abstellraum (Regalverbau, Waschmaschinenanschluss), Schlafzimmer mit geräumiger Schrankwand (inkl. Tresor), weiteres Schlaf- bzw. Arbeitszimmer, Wannenbad mit Unterbauschrank, Spiegelschrank und Fußbodenheizung, Einbauschrank im Flur, separates WC.

AUSSTATTUNG:

- Eichenparkett (Fischgrätmuster) in den Wohnräumen, Natursteinbelag in Bad & WC
- vollausgestattete Küche (Ceranfeld, Backofen, Kühl-& Gefrierkombination)
- Sicherheitstür & Videogegensprechanlage
- Jedes Zimmer verfügt über SAT sowie Kabel Anschluss. Festnetzanschluss ist ebenfalls vorhanden
- kleiner Gemeinschaftsgarten im Innenhof
- Kinderwagen- & Fahrradabstellraum

Ein Stellplatz ist verpflichtend um EUR 138,00 (inkl. BK und 20% USt) anzumieten.

Eine Administrationsgebühr (u.a. Vertragserrichtung) iHv EUR 1.260,- brutto ist einmalig zu bezahlen.

Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind digital und mit KI erstellt worden. Die Wohnung wird **unmöbliert** vermietet**,** ausgenommen davon ist die Kücheneinrichtung samt Geräten, eine Schrankwand im Schlafzimmer, ein Wandverbau im Gang / Vorraum sowie Regaleinbauten im Abstellraum**.**

BITTE ZU BEACHTEN:

FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN ÖSTERREICH IN HÖHE VON MINDESTENS DER 3-FACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH. WEITERS MUSS EINE SELBSTAUSKUNFT SOWIE EINE KSV-AUSKUNFT DER MIETINTERESSENTEN VORGELEGT WERDEN.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: www.gabriel.at

****

Nestled among vineyards, Neustift am Walde offers not only extensive opportunities for walks but also shops for daily necessities. Bus line 35A provides convenient connections to the U4 and U6 underground lines (Spittelau station), ensuring easy access to the city center. In addition, the nearby Krottenbachstraße offers a wide range of shopping options.

The property features two storage rooms for strollers and bicycles, as well as a shared/common room that can also be used as a children’s playroom. The building is fully basemented and equipped with an elevator and an in-house underground parking garage.

LAYOUT:

Entrance hall, living- dining room with access to the balcony, fully equipped kitchen with adjoining storage room (including washing machine connection), bedroom with a spacious built-in wardrobe (including a safe), additional bedroom or study, bathroom with tub and underfloor heating, separate toilet.

FEATURES:

- Oak parquet flooring (herringbone pattern) in the living areas, natural stone flooring in

bathroom and WC

- Fully equipped kitchen (ceramic stove, oven, fridge-freezer combination)
- Security door and video intercom system
- Each room is equipped with satellite and cable connections; a landline connection is also available
- Small communal garden in the inner courtyard
- Storage rooms for strollers and bicycles

A **parking space** must be rented for **EUR 138.00** (including operating costs and 20% VAT).

A one-time administration fee (incl. contract preparation etc.) of EUR 1.260,- incl. VAT is payable.

Note / Disclaimer: The furniture shown has been digitally created using AI. The apartment is rented unfurnished. Excluded the kitchen fittings including appliances, a built-in wardrobe unit in the bedroom, a wall unit in the hallway/entrance area, as well as built-in shelving in the storage room.

PLEASE NOTE:

TO RENT THIS APARTMENT, PROOF OF A MONTHLY NET HOUSEHOLD INCOME IN AUSTRIA OF AT LEAST 3-TIMES THE TOTAL RENT IS REQUIRED! Furthermore, a tenant's questionnaire form and a KSV (credit report) of the prospective tenants must be provided.

This property is offered without obligation and subject to availability. The above information is based on details and documents provided by the owner and is therefore without guarantee.

For more properties, please visit our homepage: www.gabriel.at

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 <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap