

**"Biotope -City – Idyllische Lage und reichlich Grünraum -
einmal um den Teich joggen"**



01. Mietwohnung 1100 Wien

Objektnummer: 1626_26825

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	ca. 2020
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	56,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,20 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.084,43 €
Kaltmiete (netto)	818,18 €
Kaltmiete	1.084,43 €

Ihr Ansprechpartner

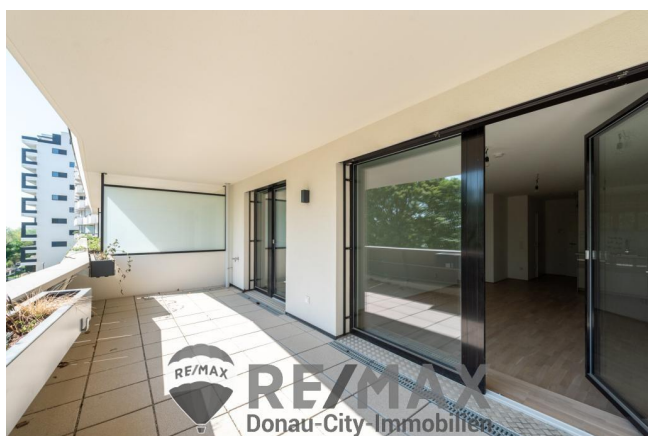


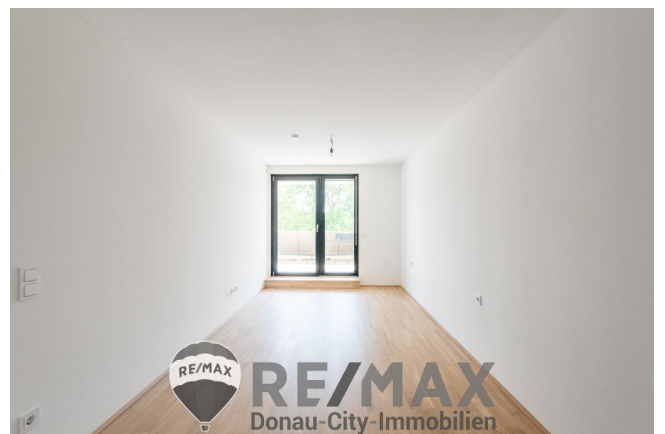
Wilhelm Fetscher

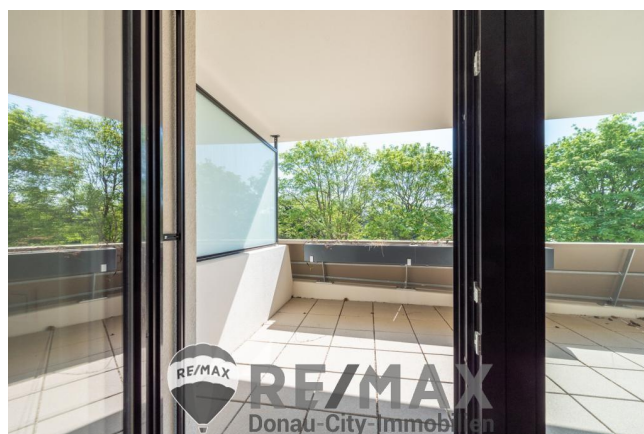
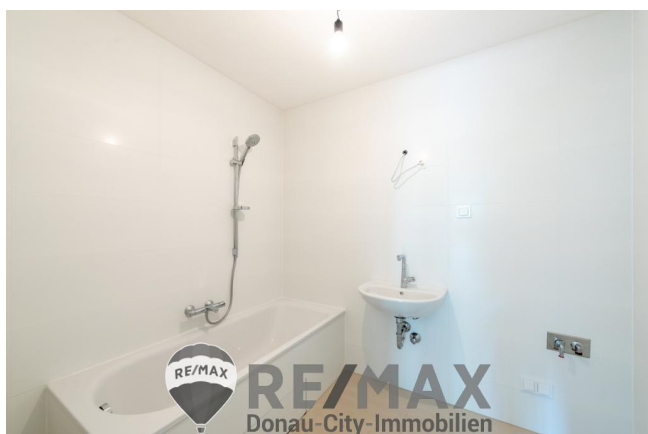
RE/MAX Elite
Operngasse 26
1040 Wien

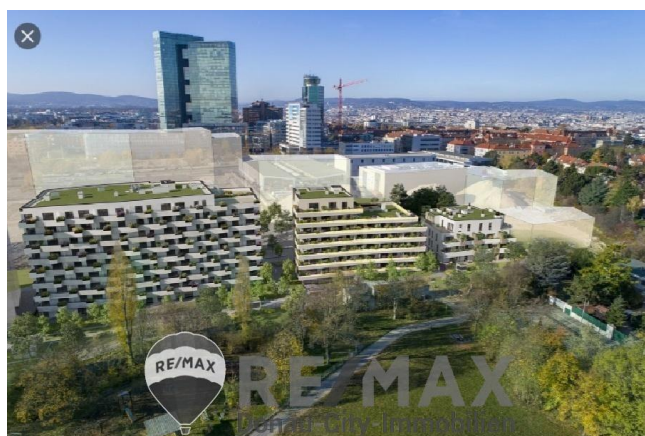
H +43 699 12 08 31 41

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

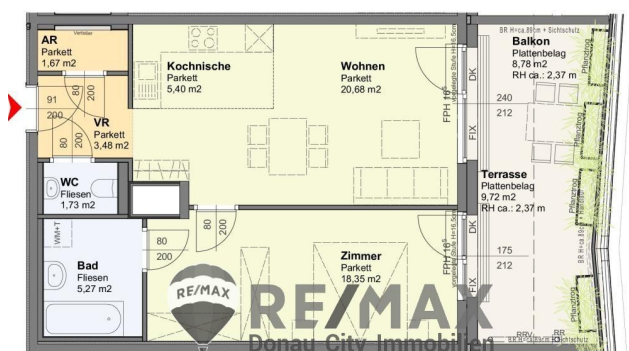












Objektbeschreibung

"Biotope -City – Idyllische Lage und reichlich Grünraum"

Die Lage am Erholungsgebiet Wienerberg bietet zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten oder eine Abkühlung am Naturbadeplatz Wienerbergteich. Der Golfplatz "City & Country"-Golfclub ist 3 Minuten entfernt.

Infrastruktur:

Auf den zahlreichen Grünflächen gibt es Kinder- und Jugendspielplätze. Die fußläufige Wienerbergcity deckt die Bereiche des täglichen Bedarfs ab. Öffentliche Anbindung über die Buslinien 15A, 65A, 7B, oder auch über die Straßenbahnlinie 1.

Freizeit/Sport: Abkühlung am Naturbadeplatz, Golf im "City & Country"-Golfclub, naheliegedes Kino im EKZ Wienerberg, ausgedehnte Walking- und Joggingstrecken im Erholungsgebiet.

Nahversorgung, Geschäfte & Gastronomie: Supermärkte in der direkt angrenzenden Umgebung, Wienerbergcity

Individualverkehr: Sehr gute Anbindung an die A2 und A23. Anbindung an das Radwegenetz der Stadt Wien

Eckdaten Wohnung:

- Vorraum mit großer Garderobennische
- Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse mit Blick ins Grüne
- Küche: neue Einbauküche mit allen Geräten
- Schlafzimmer auch mit Ausgang auf die Terrasse
- Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette mit Handwaschbecken
- Große Terrasse (ca. 20 m²) mit Fernblick
- Außenbeschattung
- Fußbodenheizung, individuell regelbar
- Parkettböden
- Sauna mit Freifläche zur freien Benützung
- Fitnessraum zur freien Benützung
- Geräumiges Einlagerungsabteil

Mietbeginn: ab 01.05.2025 Besichtigungen erst ab 25.04.2025 möglich

Monatliche Miete Wohnung und Garage:

€ 900,-- Nettomiete

€ 133,30 Betriebskosten Wohnung

€ 13,33 USt. (10% auf die Betriebskosten)

€ 31,50 Betriebskosten Garage

€ 6,30 Ust (20% Ust auf die Betriebskosten)

Gesamtmiete: €1.084,43

Kaution: € 3.200,--

Die Kosten für Strom, Kalt-, Warmwasser und Heizung werden verbrauchsbezogen zwischen Mieter und Energieunternehmen abgerechnet (monatliches Akonto, Jahresabrechnung) und sind daher in der Miete nicht enthalten.

Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	818,18	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	133,3	zzgl 10% USt.
Autoabstellplatz	€	31,5	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	101,45	

Gesamtbetrag € 1084,43

Heizwärmebedarf: 18.2 kWh/(m²a)
Klasse Heiz A
wärmebedarf:
f: