

# Unglaublich sonnige Terrassenwohnung mit herrlicher Aussicht!!



unglaublicher Blick aus dem Fenster

**Objektnummer: 3610\_7663**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,28
<b>Gesamtmiete</b>	997,86 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	865,00 €
<b>Kaltmiete</b>	997,86 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Anette Mazanec**

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 44 888 79

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









## Objektbeschreibung

UNGLAUBLICH viel, wartet auf Sie:

eine unglaublich sonnige Wohnung, unglaublich viele Freizeitmöglichkeiten, mit unglaublichem Blick auf den "See", alles unglaublich erholsam und Balsam für die Seele!!

Diese charmante und unglaublich gut geschnittene 2-Zimmer Mietwohnung mit ca. 57 m<sup>2</sup> und ca. 5,2 m<sup>2</sup> Loggia, liegt im 3. Liftstock, mit unglaublich sonnigem Grünblick.

Für alle JoggerInnen, WanderInnen und SpaziergängerInnen!

### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- SONNIG und RUHIG
- Blick zum Wienerbergteich und zum Kastanienteich
- viele flache Laufstrecken
- schöne Einbauküche
- sonnige Loggia/Balkon
- hohes Stockwerk
- gute Raumaufteilung
- Fahrradabstellraum im Haus
- Freizeitparadies
- hübsche Anlage
- gute Infrastruktur
- Erholungsgebiet
- Kellerabteil
- nah der Hundespielwiese

### IN STICHWORTEN

- geräumiger Vorraum
- großes Wohn- und Esszimmer mit offener und hübscher Küche mit Küchengeräten
- Ausgang auf den Balkon über das Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit Einbaukasten (Durchgangszimmer)
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschine
- WC separat

### SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U6 in unmittelbarer Nähe
- Badnerbahn
- Buslinie 16A in 5 Minuten zu erreichen

## GRÄTZL UND UMGEBUNG

Erholungsgebiet Wienerberg, Hundezone Wienerberg, Ärztezentrum, Beachvolleyballplatz, Johann Benda Park

Die Gesamtmiete setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Hauptmietzins € 1.000,-
- Haus-Betriebskosten € 132,86

GESAMTMIETE brutto € € 1.032,865

5 Jahre befristet

## ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

- Strom, Heizung, Wasser werden nach Verbrauch direkt vom Energiedienstleister abgerechnet
- Haushaltsversicherung
- TV / Internet

## ERSTZAHLUNG

- Kautio: 3 Monatsmieten
- Erste Monatsmiete

Für nähere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass wir bei der Vermietung dieser Wohnung nicht als Doppelmakler tätig sind, sondern ausschließlich im Auftrag des Vermieters handeln. Aus diesem Grund bestätigen wir, dass unsere Tätigkeit für Sie provisionsfrei ist.“Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete €	865
Betrieb €	132,86
skosten	
Umsatz €	0
steuer	

-----  
-----  
Gesamt € 997,86

betrag

-----  
-----  
Heizwär102.3 k  
mebedaWh/(m<sup>2</sup>

rf: a)

Klasse C

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 1.28

Gesamt

energie

effizien

z: