

## "Top sanierte 3 Zimmer Wohnung!"



Aussenansicht

**Objektnummer: 1626\_27095**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,16
<b>Gesamtmiete</b>	1.650,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.434,18 €
<b>Kaltmiete</b>	1.650,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Martina Willmann**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

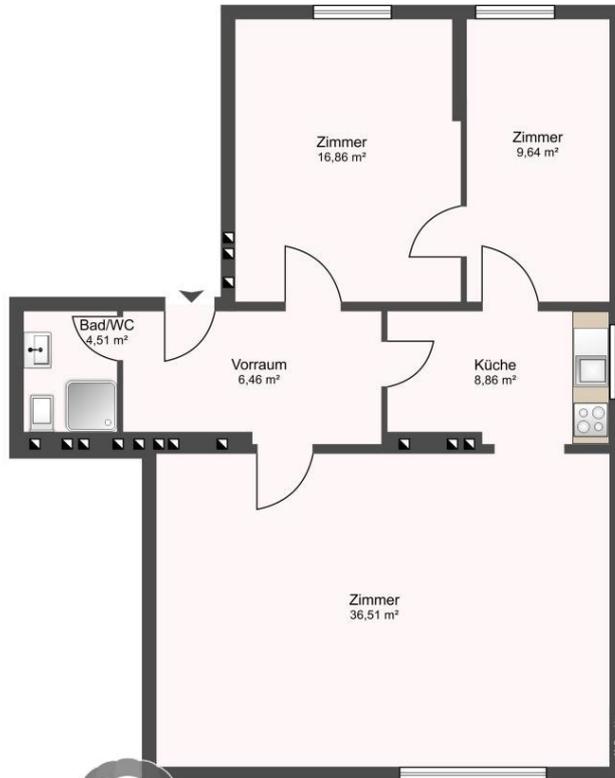
H +43 676 727 7757  
F +43 1 699 11 12-13

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









**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

# Objektbeschreibung

## Top sanierte 3-Zimmer-Wohnung!

Zur Vermietung kommt, die komplett neu sanierte, 3-Zimmer-Wohnung im zweiten Stock (ohne Lift). Diese Wohnung überzeugt in mehreren Punkten:

Eichen -Parkettboden

Gegensprechanlage

ruhige, familienfreundlichen Lage

2 Schlafzimmer

Kellerabteil

Fahrradraum

Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschine, WC, Waschbecken, Handtuchrockner, Spiegel

Die Küche ist ebenfalls neu und lässt keine Wünsche offen. Sie verfügt über einen Induktionsherd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierfächer, Spüle, Backofen, Dunstabzug und bietet reichlich Stauraum.

Das großzügige Ess-Wohnzimmer ist süd- westseitig ausgerichtet und lädt zum Entspannen ein. Beide Schlafzimmer liegen mit dem Blick in den Garten. Alle Fenster sind mit Innenjalousien ausgestattet.

Der Garten kann mitbenützt werden.

Parkplätze sind immer welche frei, direkt vor dem Haus. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Einbahnstraße, dennoch verkehrstechnisch gut gelegen.

### Infrastruktur:

1 Minute zu Fuß entfernt ist die Autobusstation 40 A, in 5 Minuten zu Fuß ist der Autobus 10 A erreichbar.

Der Türkenschanzpark ist 5 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet Erholung, mehrere Spielplätze und ein nettes Café.

Das Freibad im Hugo-Wolf-Park ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Supermärkte (Hofer, Billa, Spar) sind 3 Minuten mit dem Auto entfernt.

Genießen kann man ebenfalls die nahegelegenen Weinorte Neustift am Walde und Grinzing sowie den Kahlenberg für Wanderungen, Spaziergänge oder Mountainbiketouren.

Miete Wohnung:

Hauptmietzins: € 1434,18

Betriebskosten: € 215,82

**Gesamtmietzins brutto: 1650,00**

Es kommt die Kleinunternehmerregelung zur Anwendung, daher wird keine Umsatzsteuer ausgewiesen.

Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine

Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete € 1434,18

Betriebskosten € 215,82

en

Umsatzsteuer € 0

er

---

Gesamtbetrag € 1650

ag

---

Heizwärmebedarf: 145.0

kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizwärmebedarf: D

f:

f:

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 2.16

ntenergieeffizienz:

izienz:

Klasse D

Faktor Gesamtenergieeffizienz:

ntenergieeffizienz:

izienz: