

**"VERMIETET - next level - Zweizimmerwohnung - Sauna  
und Fitnessbereich im Haus"**



01 VERMIETET

**Objektnummer: 1626\_24335**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2023
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 21,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	890,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	678,72 €
<b>Kaltmiete</b>	890,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Amar Nalic

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

H +43 660 322 19 19  
F +43 2272 64152 10

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

# Objektbeschreibung

## "Dachgeschosswohnung - Sauna und Fitnessbereich im Herzen von Auhof"

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung auf der Hauptstraße 104 in bester Lage im Herzen von Auhof. Diese exklusive Immobilie bietet nicht nur eine erstklassige Umgebung, sondern auch eine Fülle an modernen Annehmlichkeiten, die Ihren Wohnkomfort auf ein neues Level heben.

### Highlights der Wohnung:

- **3-fach verglaste Fenster:** Genießen Sie eine ruhige und energieeffiziente Atmosphäre in Ihrer Wohnung. Die hochwertigen 3-fach verglasten Fenster sorgen für hervorragende Schallisolation und optimale Wärmedämmung.
- **Außenliegender Sonnenschutz:** Im Sommer bleibt Ihre Wohnung angenehm kühl, da der außenliegende Sonnenschutz die Hitze draußen hält. Genießen Sie die Sonne, ohne die Sorge um übermäßige Wärmeentwicklung.
- **Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe:** Komfort und Effizienz gehen Hand in Hand. Die Fußbodenheizung, betrieben von einer modernen Luftwärmepumpe, sorgt für wohlige Wärme in jedem Raum und senkt gleichzeitig die Heizkosten.
- **Fahrradabstellraum:** Für Fahrradbegeisterte ist dieser Wohnkomplex ideal. Ihr Fahrrad findet sicher und geschützt Platz in unserem Fahrradabstellraum.
- **Wellnessbereich mit Sauna und Fitnessbereich:** Entspannung und Fitness sind nur einen Aufzug entfernt. Unser hauseigener Wellnessbereich bietet eine Sauna und einen Fitnessbereich, um Ihren Alltagsstress hinter sich zu lassen und sich rundum wohlfühlen.

Miete netto: € 678,72

10% Ust.: € 67,87

BK netto: € 130,37

10% Ust.: € 13,04

**Gesamtmiete: € 890,00**

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

Miete	€	678,72	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	130,37	zzgl 10% USt.

Umsatzsteuer € 80,91  
er

---

Gesamtbetrag € 890  
ag

---

Heizwärmebedarf 21.0  
KWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf B  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.71  
Klasse A+