



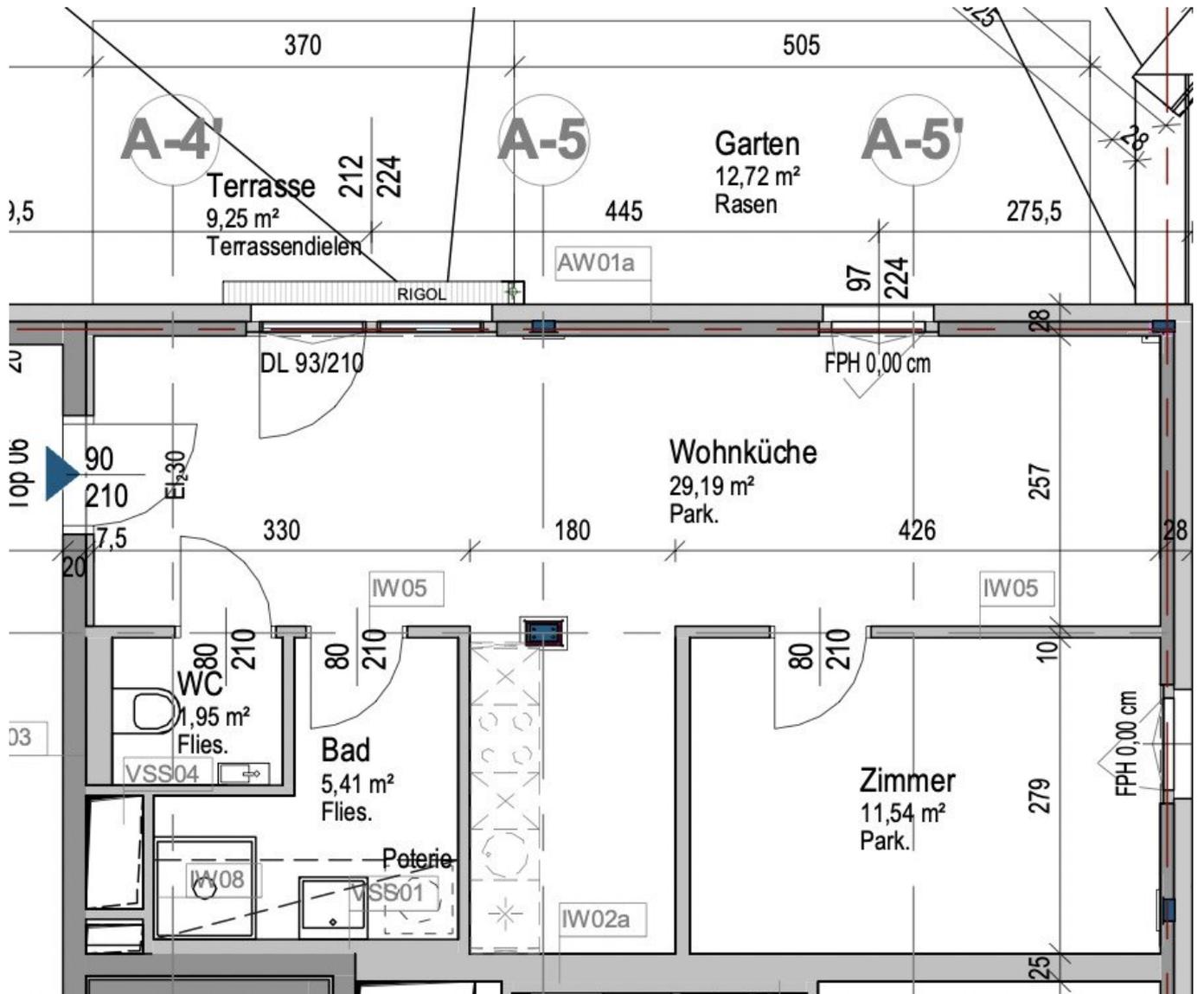
## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Quadenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	12,72 m <sup>2</sup>
Keller:	2,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 21,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	828,22 €
Kaltmiete (netto)	670,00 €
Kaltmiete	752,93 €
Betriebskosten:	82,93 €
USt.:	75,29 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





## Objektbeschreibung

### **2-Zimmer-Wohnung mit Garten & Terrasse auf 10 Jahre mit Option auf Verlängerung!**

#### **Beschreibung:**

Die Wohnhausanlage befindet sich im 22. Wiener Bezirk, nahe dem Hirschstettner Badeteich und den Blumengärten Hirschstetten.

**Die etwa 48 m<sup>2</sup> große Wohnung mit knapp 21,97 m<sup>2</sup> Freifläche (Garten+Terrasse) sucht einen neuen Nachmieter ab 01.06.2025!**

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladenden Flur, welcher Platz für eine gemütliche Garderobe bietet. Gleich rechts befindet sich das separate WC und das Badezimmer, welches mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Geradeaus gelangen Sie in den hellen Wohnbereich, welcher eine Wohnküche inkl. allen Geräten des täglichen Bedarfs in einer praktischen Nische umfasst. Von hier aus gelangen Sie außerdem zum separaten Schlafzimmer. Außerdem ist vom Wohnzimmer aus der Zugang zum eigenen Garten inkl. Terrasse möglich.

Des Weiteren ist die Wohnung mit einer Deckenkühlung ausgestattet, welche bereits in den Betriebskosten inkludiert ist. Geheizt wird in der Anlage mittels Fernwärme.

Ein geräumiges Kellerabteil wird dem Mieter für die Mietdauer zur Verfügung gestellt. Ein Aufzug ist natürlich auch vorhanden. Die Hausanlage verfügt außerdem über einen Kinderwagen- und einen Fahrradabstellraum, sowie einem Party- bzw. Kinderspielraum und eine Waschküche.

Ein Autostellplatz in der Garage kann bei Bedarf und Verfügbarkeit separat angemietet werden.

## **Ausstattung:**

Parkettböden in den Wohnräumen, Fußbodenheizung, elektrische Außenjalousien, Internet- und Kabel-Anschlüsse, Gegensprechanlage; Sicherheitstür; Deckenkühlung

## **Konditionen:**

Vermietet wird auf **10 Jahre** ab (voraussichtlich) dem **sofort mit Option auf eine Verlängerung**;

**Kündungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;**

**Gesamtmiete (KALT; inkl. BK und Steuern): € 828,22**

**Kautions: € 2.500,- // Vertragserrichtung: € 360, - //provisionsfrei für den Mieter!**

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

Heizung (Fernwärme und Wasser) wird direkt über Wien Energie verrechnet und auf den Mieter umgeschrieben.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

## **Hinweis:**

Originalbilder folgen bald!

## **Kontakt**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: [stifter@pr-immobilien.at](mailto:stifter@pr-immobilien.at)

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap