

**UNBEFRISTETER ERSTBEZUG! Hochwertige Apartments  
mit Freiflächen beim Liechtensteinpark -  
MIETZINSVORAUSZAHLUNG!**



**Objektnummer: 960/73088**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	84,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	1.694,32 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.324,64 €
<b>Kaltmiete</b>	1.540,79 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,40 €
<b>USt.:</b>	153,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Kepka**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60  
1030 Wien

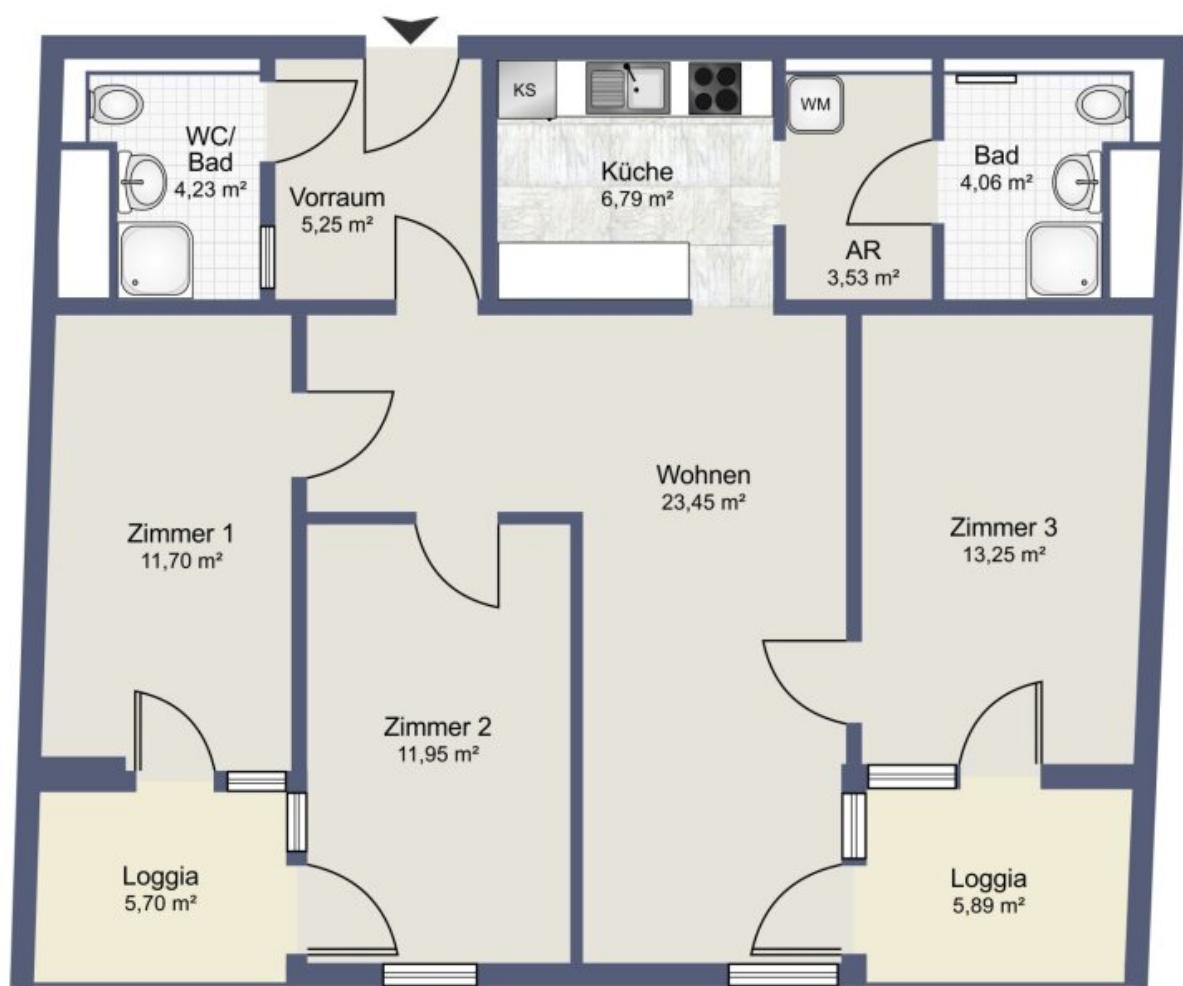




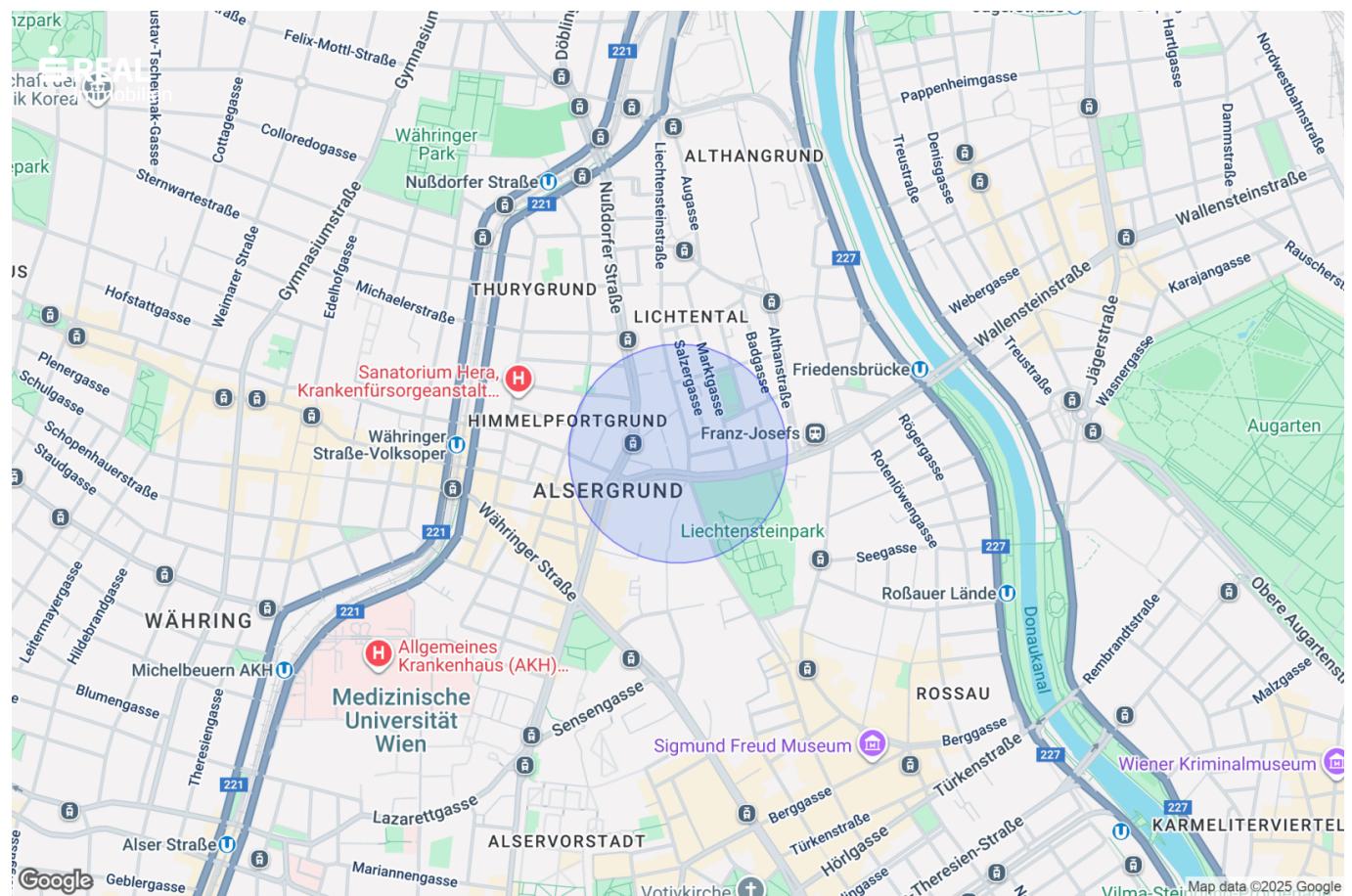


**REAL**  
Immobilien





Wohnung



# Objektbeschreibung

14 neue, erstklassige Wohnungen bietet dieses schöne Neubauprojekt, das sich gegenüber des Liechtensteinparks in der Alserbachstraße 25 befindet.

Die Wohnungen werden in **unbefristeter Hauptmiete** vermietet. Eine Seltenheit!

Die Lage ist ausgezeichnet:

- Der **Liechtensteinpark** liegt vor der Tür.
- Der **Donaukanal** lädt zum Spazieren und Sporteln ein.
- Der 9. Bezirk bietet eine Vielzahl an **Restaurants**, Cafes und abwechslungsreichen, individuellen Geschäften.
- Die öffentliche **Infrastruktur** ist ausgezeichnet: Linien 37, 38, 5, 33, D, U4, Franz-Josefs-Bahnhof

Bitte beachten Sie:

- Es sind **KEINE** Küchen vorinstalliert. Die Mieter können sich auf eigenen Kosten ihre individuelle Küche einbauen lassen.
- Bei jeder Wohnung fällt eine Mietzinsvorauszahlung (=untenstehend als Finanzierungsbeitrag bezeichnet) an, die sich pro Jahr um 1% verwohnt. Diese Vorauszahlung muss vor Wohnungsübergabe geleistet werden und beträgt je nach Wohnungsgröße **zwischen € 64.602,40 und € 135.524,60** Bei Auszug wird der nicht verwohnte Betrag dem Mieter zurückgezahlt.

Die Wohnungen sind sofort beziehbar.

Die Eckdaten:

- 14 Wohnungen mit Balkon, Terrasse und/oder Garten
- Wunderbarer Blick aus den Wohnungen, die zum Liechtensteinpark hin orientiert sind
- Wohnflächen von 44 bis 144 m<sup>2</sup>
- 1-3 Schlafzimmer
- Parkettböden in den Zimmern
- Fußbodenheizung
- Heizung mittels Wärmepumpen
- Stützkühlung (die Dachgeschoßwohnung erhält eine Klimaanlage)
- Bäder mit Handtuchheizkörper
- Elektrisch betriebener Sonnenschutz (je nach sommerlicher Überwärmung)
- Einbruchshemmende RC3 Wohnungseingangstüren
- Gemeinschaftssatellitenanlage Astra und Hotbird
- Kinderwagen und Fahrradabstellraum

- Kellerabteil pro Wohnung
- PKW-Stapelparker in der hauseigenen Garage (Miete €182,50 pro Platz)

Sie suchen eine erstklassige Wohnung in einem der beliebtesten Bezirke in Wien? Dann sehen Sie sich dieses Projekt näher an.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap