# Neuwertig – Garten – 2 Zimmer – Terrasse – Garage

**Objektnummer: 16161**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

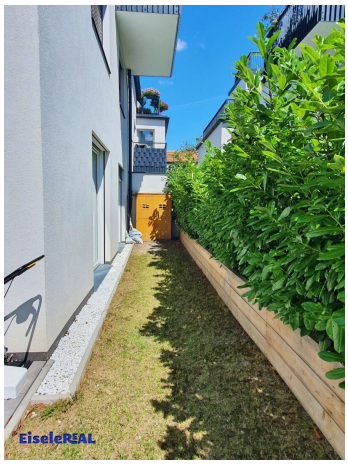
| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 50,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 3 |
| **Garten:** | 70,00 m² |
| **Keller:** | 3,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 42,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,62 |
| **Gesamtmiete** | 1.150,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.045,96 € |
| **Kaltmiete** | 1.140,54 € |
| **Betriebskosten:** | 94,58 € |
| **USt.:** | 9,46 € |

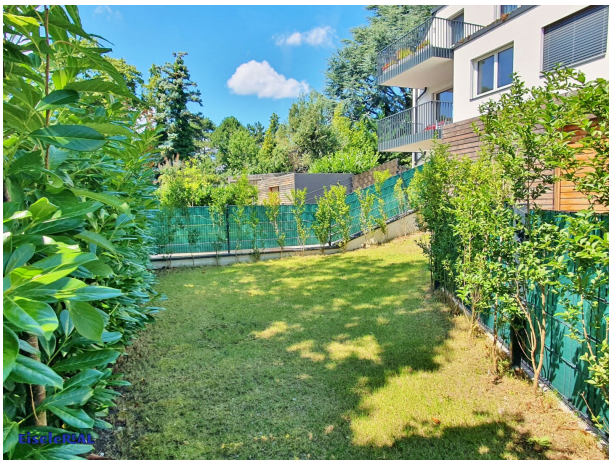
**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

EiseleREAL


EiseleREAL


EiseleREAL

EiseleREAL

EiseleREAL

EiseleREAL

EiseleREAL

EiseleREAL

EiseleREAL

EiseleREAL

EiseleREAL

# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine hochwertig ausgestattete ca. 50m² große 2 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss einer 2022 fertig gestellten, modernen Wohnhausanlage in 1100 Wien, Sahulkastraße.

Vom Vorraum aus gelangen Sie in das traumhafte, sonnige Wohnzimmer mit räumlich gut integrierter, moderner, neuer Komplettküche. Hier haben Sie Platz für einen gemütlichen Ess-, Couch und Lebensbereich. Das Schlafzimmer gibt Raum zum Entspannen.

Das Bad ist mit Dusche, Doppelaschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, das WC ist extra und hat auch ein Waschbecken.

Auf der Terrasse und im traumhaften Eigengarten können Sie in der warmen Jahreszeit Auftanken und mit Familie und Freunden genießen.

Ein Kellerabteil bringt den nötigen Stauraum.

Ein großer Parkplatz Nr. 15 kann für 130,-- monatlich extra angemietet werden.

Die Wohnung kann teilmöbliert (so wie auf den Bildern) oder leer übernommen werden.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

* alles ist neuwertig

* sehr gute Raumausnutzung

* hochwertige Materialien

* Echtholzparkett

* Fußbodenheizung

* tolle Terrasse

* herrlicher Garten

* elektrische Außenjalousien

* vollausgestattete Tischlerküche mit Markengeräten mit Siemens Geräten

(Selbstreinigender Herd, Grohe Messing Amaturen etc.)

* Raffstores

* Hochwertige Badezimmermöbel Echtholz

* Designer Lampen – dimmbar – mit APP

* neuwertige Gartenmöbel

* Kabelloser Rasenmäher und neue Garten Utensilien der Marke BOSCH

* Supermarkt in der Nähe

* Straßenbahnstation Stefan-Fadinger-Platz der Linie 1

* Autobusstation der Linien 15A und 65A

* 4 Bus Stationen zu U1 Altes Landgut

* nach Fertigstellung der U2 Erweiterung Station Gussriegelstraße in 5 min

* unmittelbare Nähe zum Erholungsgebiet Wienerberg

* sehr netter Vermieter

* uvm.

Kosten:

1.045,96 Nettomiete

94,58 netto BK

9,46 Ust.

**1.150,-- Gesamtmiete inkl. BK und Ust.**

zuzüglich Heizung, Wasser (zu/ab), Warmwasser - verbrauchsabhängig

zuzüglich Strom - verbrauchsabhängig

3.500,-- Kaution

Mietdauer: 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

Für Ihre Fragen und Besichtigungen stehe ich sehr gerne zur Verfügung

Ich freue mich auf Sie

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

stefan.bruckboeck@eiselereal.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://eisele-real.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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap