

*****2 DACHTERRASSEN *** Top ausgestattet & gepflegt,
direkt an U1 Station**



Objektnummer: 59892

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Nutzfläche:	70,00 m ²
Gesamtfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 37,88 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.139,00 €
Kaltmiete (netto)	979,00 €
Kaltmiete	1.139,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100





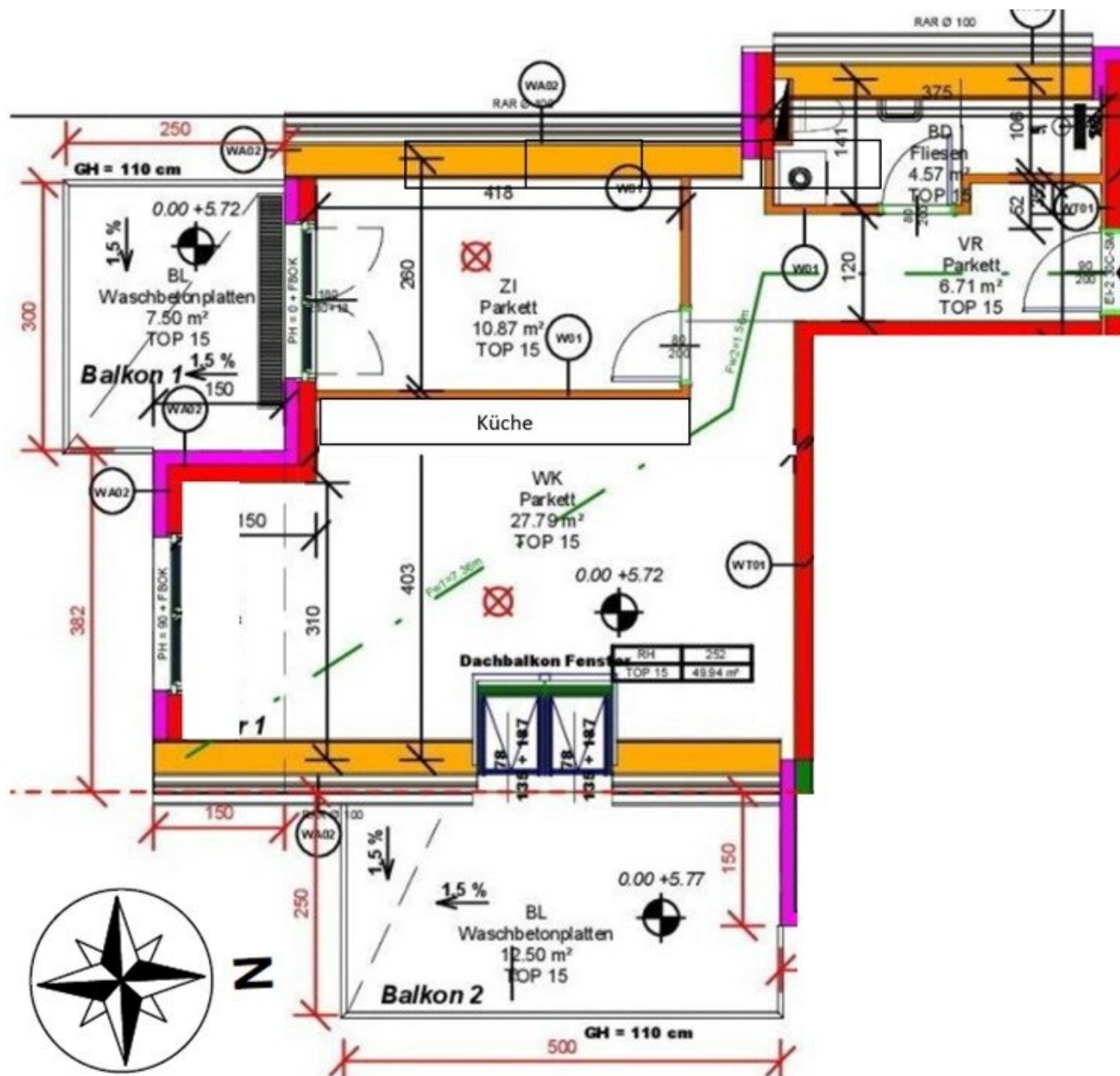












Objektbeschreibung

Helle 50 m² Terrassen - Neubauwohnung in unmittelbarer U1 - Nähe.

Verfügbar ab sofort!

Objektdetails:

Zur befristeten Vermietung gelangt eine gut aufgeteilte und helle Neubauwohnung mit ca. **50 m² Wohnfläche + 20 m² Terrassenfläche (12,5m² ostseitig + 7,5m² südseitig)** im 1. Dachgeschoss (vorletzter Stock) eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Lift. Die Wohnung befindet sich 1 Gehminute von der U1 Station Leopoldau entfernt.

Besichtigungstermine:

- **Kontakt:** +43 699 109 83 719
- Alternativ können Sie uns auch eine **schriftliche Anfrage** senden.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Separates WC
- Badezimmer
- Schlafzimmer mit Terrassenzugang
- Wohnbereich mit integrierter Küche mit Terrassenzugang

(siehe Grundriss und Fotos)

Zustand und Ausstattung:

Die Wohnung ist in einem **guten Zustand** und bietet eine hochwertige Ausstattung:

- Modernes Badezimmer
- Schöner Parkettboden
- Hochwertige Materialien und Verarbeitung
- Außenrollos
- Klimaanlage

Preisdetails:

- **Monatliche Gesamtmiete:** € 1.140,- (inkl. Betriebskosten, Heizkostenkonto beträgt derzeit zusätzlich 37,- mtl.)
- **Mietbeginn:** ab sofort
- **Befristung:** 3 Jahre (aus heutiger Sicht steht einer Verlängerung bei gutem Einverständnis nichts im Weg)
- **Kaution:** 3 Monatsmieten

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **U1-Station Leopoldau** (1 Minute Fußweg)

- **S-Bahn Leopoldau S1, S2, S3, S7**
- **Buslinie 29B, 36B, N25**
- In nur **10 Minuten** erreichen Sie mit den Öffis die Wiener Innenstadt.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in der **Schererstraße, 1210 Wien**

Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Restaurants, Apotheken, ein Schwimmbad und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Das Kleingedruckte:

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin!

Wir sind in unserer Position als Vermittler als Doppelmakler tätig.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap