

## **SONNIG, RUHIGE TERRASSENWOHNUNG MIT GARAGENPLATZ IN U4 NÄHE**



Terrasse

**Objektnummer: 4259**

**Eine Immobilie von Realbüro Sabine Steinecker**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	116,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	75,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.819,98 €
Kaltmiete (netto)	1.435,00 €
Kaltmiete	1.654,53 €
Betriebskosten:	219,53 €
USt.:	165,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Sabine Steinecker

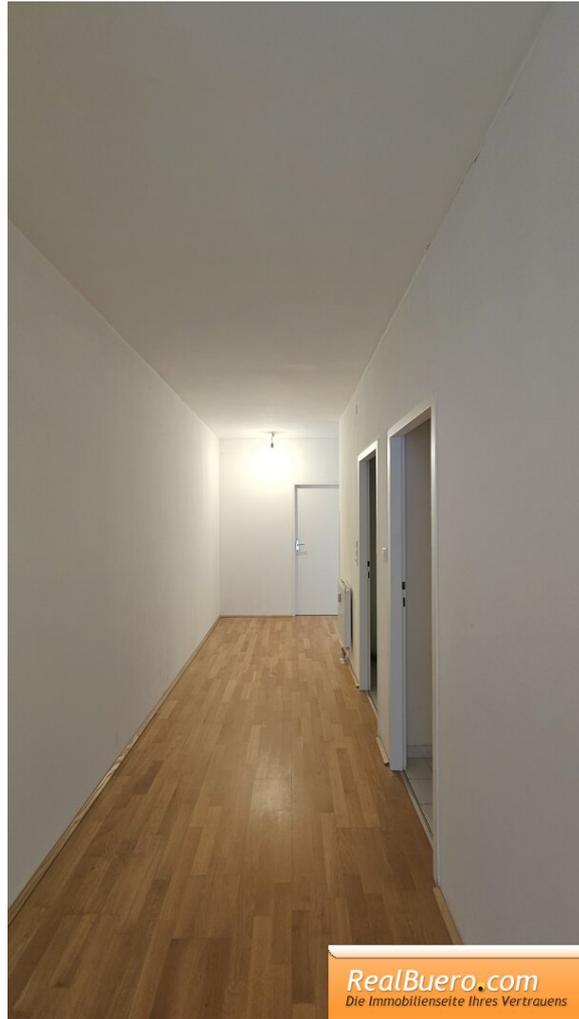
Realbüro Sabine Steinecker  
Kandlgasse 9  
1070 Wien

T + 43 676 922 63 81

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









RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

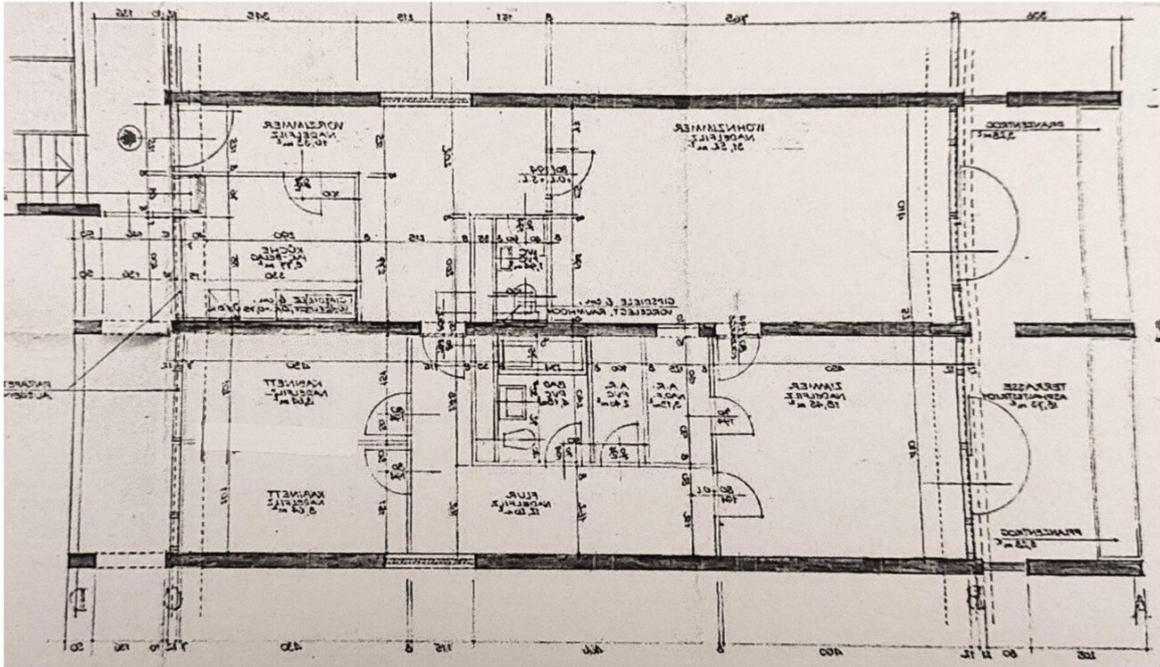


RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens





## Objektbeschreibung

**Es können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben bearbeitet werden. Bitte lesen Sie als weiteren Schritt, die vom Innendienst erhaltenen Mail. Telefonisch bieten wir keine Besichtigungstermine an. Herzlichen Dank im Voraus.**

**Terrassenwohnung mit Garagenplatz in der Auhofstraße bestehend aus:**

- Vorzimmer
- Einbauküche
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Toilette mit Handwaschbecken
- 2 Abstellräume
- straßenseitige Terrasse ca 26 m<sup>2</sup>
- hofseitige Loggia (allgemeine Fläche der WEG wohnungszugehörig, bis auf Widerruf nutzbar, jedoch nicht absperrbar)
- Garagenplatz

**Sonstiges:**

- befristete Hauptmiete für 5 - 10 Jahre
- anmietbar ab 15.08.2025

- 4. Liftstock
- Parkettböden
- Fliesenboden
- Hauszentralheizung
- Kellerabteil
- Hundehaltung ist leider nicht möglich
- Nutzung als Wohngemeinschaft ist für max. 3 Personen möglich
- derzeit gibt es nicht mehr Fotos, da noch ausgemalt und die gartenseitigen Fenster gestrichen werden
- Elektrik wird auf den gesetzlichen Stand gebracht

**Wohnung: Monatliche Kosten: € 1996,71 inkl. Heizung- und Warmwasser Aconto**

- Hauptmietzins: € 1435,00
- Betriebskosten € 219,53
- Heizungs Aconto: € 115,77
- Warmwasser Aconto: € 34,37

- Umsatzsteuer 10 & 20%

**Garagenplatz: : Monatliche Kosten: € 189,12**

- Hauptmietzins: € 100,00
- Betriebskosten € 57,60
- Umsatzsteuer 20%

**Nebenkosten:**

- Kautions: € 9000.-

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Mieter/Vermieter, Pächter/Verpächter finden Sie auf [unserer Homepage](http://www.realbuero.com): [www.realbuero.com](http://www.realbuero.com)

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap