

## **MODERNE BALKONMIETE**



**Objektnummer: 29446**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	2.212,52 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.761,55 €
<b>Kaltmiete</b>	2.011,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	249,83 €
<b>USt.:</b>	201,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.



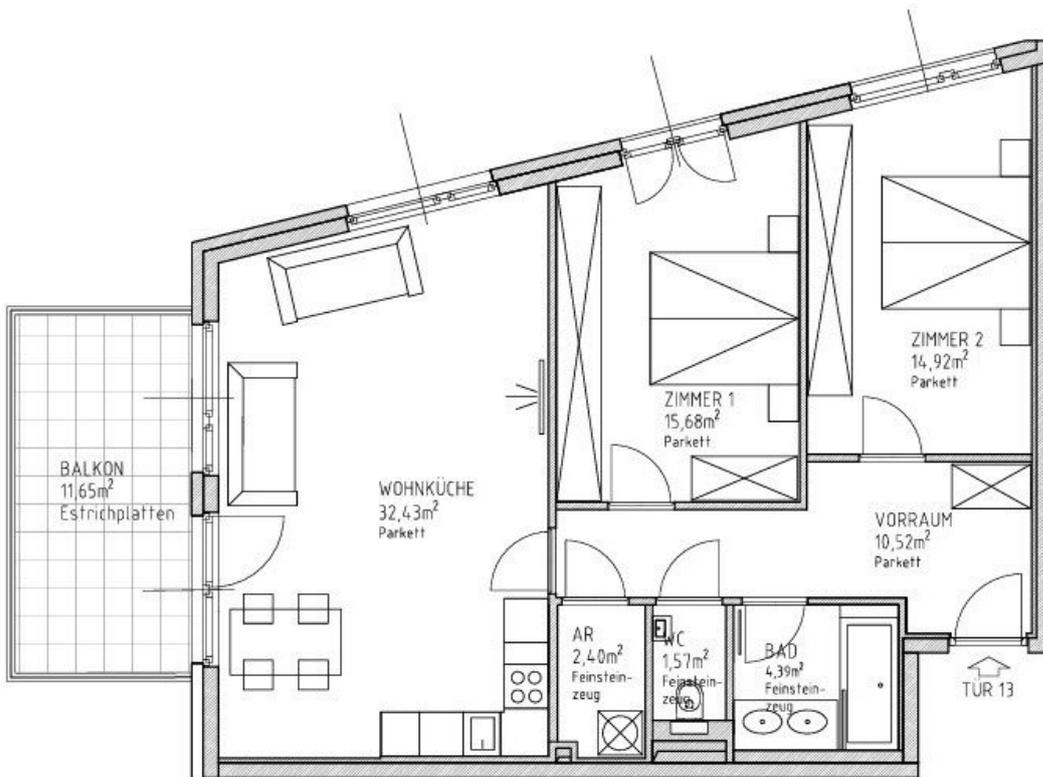












# Objektbeschreibung

## MODERNE BALKONWOHNUNG

Die **ausgezeichnete Umgebung** der Wohnungsanlage bietet in unmittelbarer Nähe:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Pötzleinsdorfer Schlosspark
- BOKU Wien
- internationale Schulen und Kindergärten
- gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn: 41, Bus: 40A)

## RAUMAUFTEILUNG:

Eingangsbereich, Wohn- Esszimmer mit voll ausgestatteter offenen Küche und Zugang zum Balkon, **2 Schlafzimmer**, Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, Abstellraum und eine separate Toilette.

Die **hochwertige Ausstattung** der Wohnung überzeugt vor allem durch:

- hochwertigen Vollholzparkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in den Sanitärbereichen
- Miele Geräte in der Küche
- elektrische Außenjalousie
- Videogegensprechanlage

- Fußbodenheizung
- **Abwicklungshonorar an die Hausverwaltung € 155,00 inkl. UST (einmalig)**

Die Anlage verfügt über Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und eine Waschküche.

**Garagenstellplätze** können für **€ 120,00/Monat** angemietet werden - **Kaution: € 300,00** -  
Abwicklungshonorar an die Hausverwaltung: **€ 120,00**

\*\*\*\*\*

#### LAYOUT:

entrance area, a living-dining room with a fully equipped open kitchen with access to the balcony, 2 bedrooms, a bathroom with tub and washing machine connection, a storage room and a separate toilet.

Contact us for a viewing and convince yourself of everything this apartment can offer you.

The **high-quality equipment** convinces especially by

- by hardwood parquet floors in the living and sleeping areas tiles in the sanitary areas
- tiles in the sanitary areas
- Miele appliances in the kitchen
- electric outside blinds
- video intercom

- floor heating

Each apartment has a cellar compartment in the basement, a bicycle- and stroller storage room and a laundry room for shared use are available in the condominium.

**Parking spaces** in the underground garage can be rented for **€ 120,00/month**, Deposit: **€ 300,00**, Contract preparation fee to the property management company: **€ 120,00**

Contract preparation fee to the property management company: **€ 155,00**

The excellent infrastructure of the residential complex offers in the immediate vicinity:

- numerous grocery stores
- the Pötzleinsdorfer Schlosspark
- the BOKU Vienna
- international schools and kindergarten
- excellent access to public transport (tram 41, bus 40A)

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