

**Tolle, helle 2-Zimmer Wohnung mit 21 m² Balkon -
neuwertig - Krottenbachstrasse**



Große Wohnküche 33,4 m² (Möbel aktueller Mieter)

Objektnummer: 5352

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krottenbachstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,27 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,78 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.345,00 €
Kaltmiete (netto)	1.164,64 €
Kaltmiete	1.327,90 €
Betriebskosten:	155,52 €
USt.:	17,10 €
Infos zu Preis:	

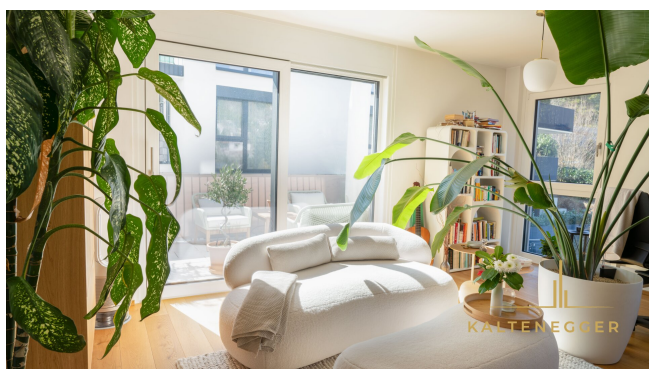
Zuzüglich Akonto Heizung/Warmwasser/Kaltwasser der Wohnung von 167,42 € pro Monat

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



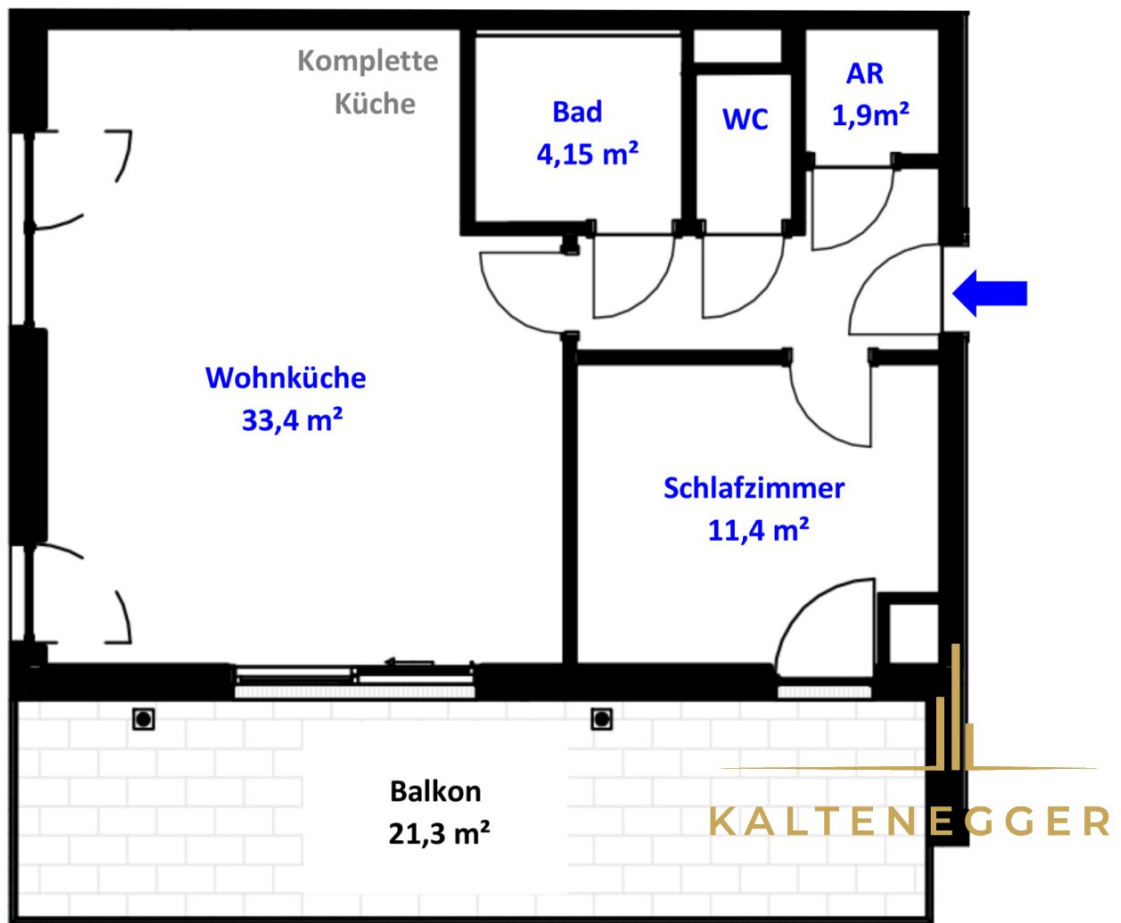




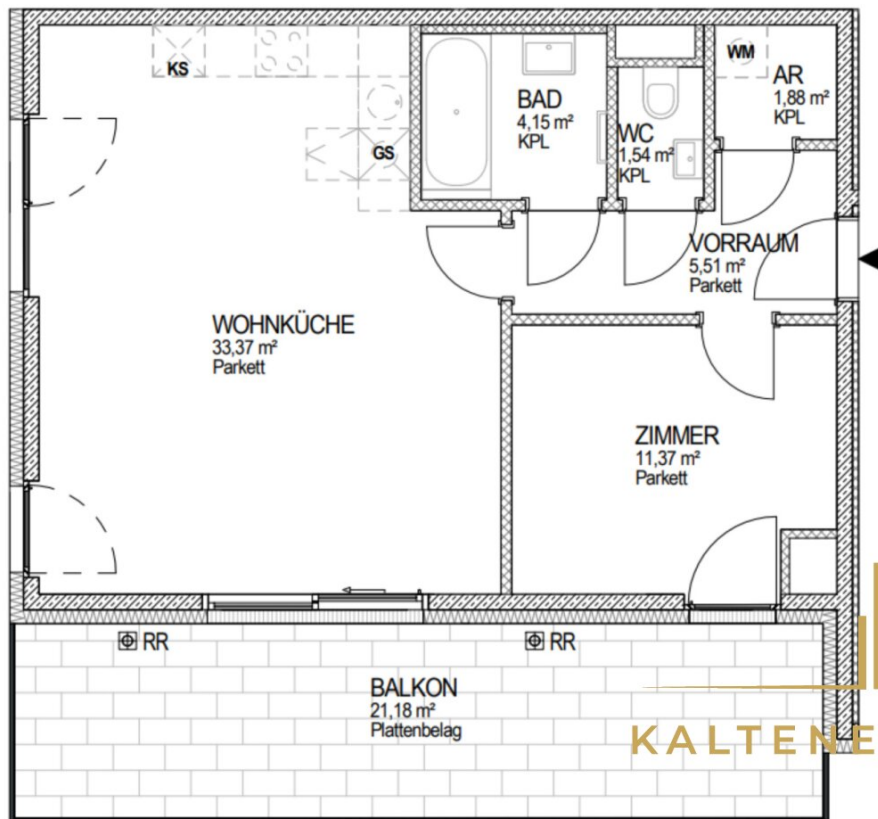




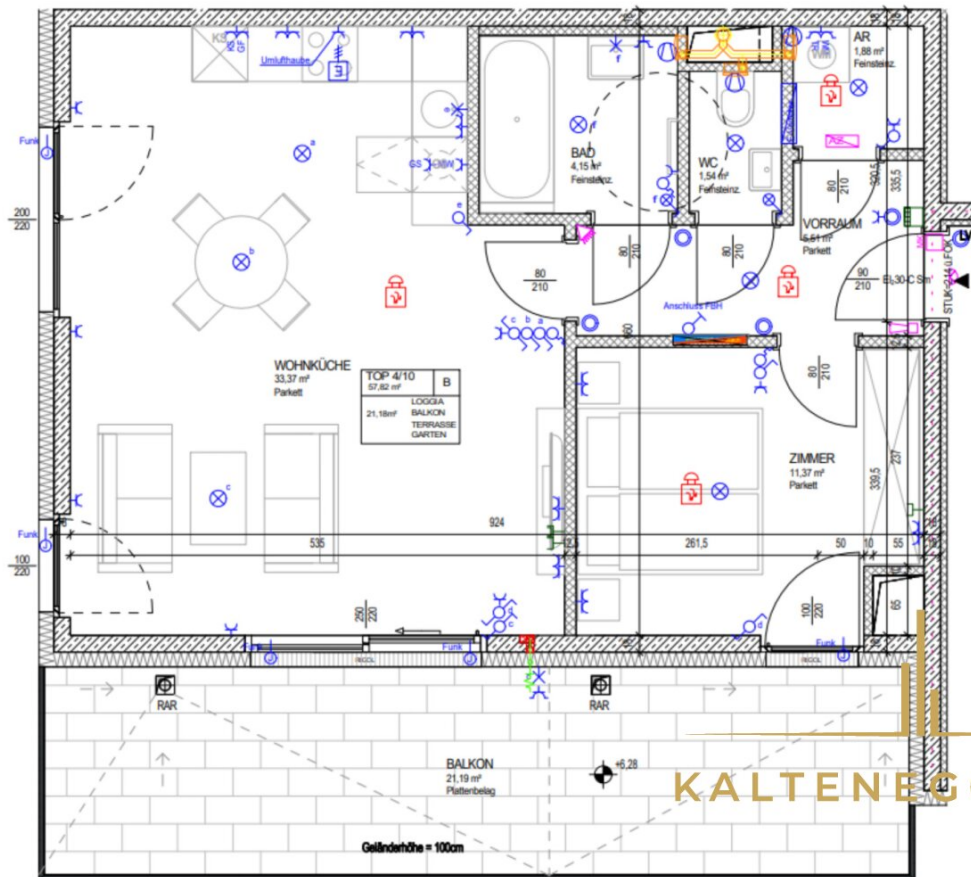




57,82 m² Wohnfläche + 21,18 m² Balkon + Kellerabteil



KALTENEGER



KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese tolle, helle 2 Zimmer-Wohnung mit 57 m² Wohnfläche in einer neuwertigen Wohnhausanlage in Glanzing-Salmannsdorf. Der 21,2 m² große süd-westliche Balkon ist von beiden Räumen aus zu betreten.

Die Wohnung ist auf der Rückseite der Wohnhausanlage, wird unmöbliert vermietet und kann ab sofort angemietet werden.

Zur Wohnung gehört kein Tiefgaragenparkplatz, **ein Nachbar vermietet seinen Tiefgaragenparkplatz für 134 € pro Monat.**

Eine voll ausgestattete EWE Küche und ein Bad (mit Wanne) stehen dem Mieter zur Verfügung (manche Fotos zeigen noch die Möbel des aktuellen Mieters).

Am Beginn 5 Jahre Mietdauer, danach ist eine Verlängerung des Mietvertrags möglich.

Die konkrete Wohnung liegt im **2. Stock** von der Straße aus betrachtet - durch eine leichte Hanglage ist sie von der Rückseite betrachtet im 1. Stock. Der **Grundriss** der Wohnung ist sehr gelungen, alle Zimmer sind zentral begehbar - Grundrissplan liegt als letztes Foto und als Datei bei.

Die helle Wohnung mit 57 m² besteht aus:

- Wohnküche 33,4 m² mit viel Ausblick und Schiebetüre zum Balkon
- Schlafzimmer 11,4 m² - ebenfalls mit Ausgang zum Balkon
- Bad 4,15 m² mit Badewanne

- Abstellraum 1,9 m² mit Waschmaschinenanschluss
- WC mit Handwaschbecken
- Vorraum

plus Balkon 21,2 m² südwestlich ausgerichtet

plus trockenes Kellerabteil 2,27 m² im UG (mit Lift erreichbar)

Hochwertige Ausstattung der Wohnung:

- Ausgestattet mit kompletter EWE Küche und Bad
- Kunststoffalu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenjalousien mit Fernbedienung
- Parkettboden von Weitzer, Eiche mit 7 Schichten versiegelt, pflegeleicht
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Wohnungs-Alarmanlage
- Video Gegensprechanlage
- Wohnungstüre: Sicherheitstüre mit Brandschutz von Dana

- Hochwertiges EVVA Schließsystem
- A1 Glasfaserkabel bis zur Dose in der Wohnküche
- Gemeinschafts SAT-Anlage (Astra): verkabelt in beiden Räumen
- Klimaanlage ist vorbereitet (Leerverrohrung, keine Geräte vorhanden)

Küche:

Hochwertige EWE-Küche mit Siemens-Geräten: Geschirrspüler breit, Herd, Ceranfeld (Schott), großer Kühlschrank, Tiefkühlschrank, Dunstabzug (Umluft), Spüle.

Badezimmer:

Badewanne mit Duschglastrennwand, Waschbecken und Badheizkörper mit Thermostat (programmierbar).

Badezimmerausstattung von Keuco: Spiegelschrank 50 x 72, Waschtischunterschrank (Laufen), Duschvorhangstange, Handtuchhalter, Toilettenpapierhalter und Toilettenbürstengarnitur.

Die Wohnung gehört zu einer Ende **2021 fertiggestellten hochwertigen Wohnhausanlage in der Krottenbachstrasse - etwas unterhalb von Neustift am Walde**. Bauträger ist Swietelsky.

Die Architekten sind als Sieger des Architekturwettbewerbs für diese Anlage hervorgegangen. Die Wohnhausanlage besteht aus 4 Häusern, jedes Haus verfügt über 12 Wohnungen, eine eigene Adresse und folgende Geschosse: UG, EG, OG, 1. DG und 2. DG.

Wohnhausanlage:

- Gaszentralheizung mit Wärmemengenzähler in jeder Wohnung
- Zentrale Warmwasserbereitung mit zentralen Warmwasserspeichern in der Anlage
- Keine Therme in der Wohnung
- Großer Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum
- Kinderspielplatz für die Wohnhausanlage
- 2 Tiefgaragen: auf der Vorder- und Rückseite der Wohnhausanlage
- Viel Grün: Eigengärten im EG und begrünte Flachdächer
- Energieeffizienz eines Niedrigenergiehauses bei HWB Wert von 31,78 kWh/m²/Jahr

Miete - Eckpunkte:

- Mietdauer: 5 Jahre, Verlängerung möglich (kein Eigenbedarf)
- Mietbeginn ab sofort möglich, baldiger Mietbeginn erwünscht
- Miete: 1.345 € inkl. anteilige Hausbetriebskosten der Wohnung
- Noch nicht enthalten: Verbrauch Heizung/Warmwasser und Strom der Wohnung
- Kautions: 5.380 €

- Einkommensnachweis/Gehaltsbestätigungen für Anmietung nötig

Miete - Herleitung:

1.164,64 € Nettomiete

155,52 € Anteilige Haus-Betriebskosten

7,74 € Minimal Haushaltsversicherung

17,10 € Mehrwertsteuer

1.345 € Monatliche Gesamtmiete

Das Nettomietentgelt ist wertgesichert, wird also entsprechend der Entwicklung des VPI (Verbraucherpreisindex der Statistik Austria) angepasst. Die anteiligen Haus-Betriebskosten der Wohnung werden wie von der Hausverwaltung vorgeschrieben, an den Mieter verrechnet.

In der Miete enthalten ist bereits eine Minimal Haushaltsversicherung für die Wohnung inkl. Küche und Bad. D.h. der Mieter benötigt nur mehr eine eigene Haushaltsversicherung für sein Eigentum.

Da es in der Wohnhausanlage eine Zentralheizung gibt, sind zusätzlich monatliche Akontozahlung für den Verbrauch an Heizung/Warmwasser und Kaltwasser zu leisten. Diese monatliche Akontozahlung beträgt aktuell 167,42 € für Heizung/Warmwasser/Kaltwasser der Wohnung.

Einmal jährlich wird der tatsächliche Verbrauch der Wohnung abgelesen und die tatsächlichen Kosten mit den geleisteten Akontozahlungen verglichen. Entsprechend gibt es für den Mieter entweder eine Nachzahlung oder Gutschrift des Differenzbetrags.

Öffis in der Nähe:

Der Bus 35 A fährt entlang der Krottenbachstraße von Salmannsdorf bis zur Spittelau mit U4 und U6 - von der Station Kammergasse (100 m entfernt) sind es 17 Minuten Fahrtzeit bis zur Spittelau

Zur Straßenbahn 41 sind es knapp 1 km zu Fuß (Station Scheibenbergstraße): diese fährt in 21 Minuten von Pötzleinsdorf zum Schottentor (U2)

Infrastruktur:

Bei einer Anfrage für die Wohnung erhalten Sie einen detaillierten Lagebericht für die Infrastruktur rund um die Wohnadresse.

In der Nähe gibt es einen Spar Gourmet, Billa, Hofer, Bipa, Bäckerei, Fleischhauer, Apotheke, Bank, Trafik, Post und Tankstelle.

Die Obkirchergasse mit dem Obkirchermarkt und den hochwertigen Bäckereien und dem Eisgeschäft ist leicht erreichbar.

Rundherum gibt es viel Grün und Erholungs- und Sportmöglichkeiten: Robinson Wiese, Hackenberg, Neustift mit Heurigen und Buschenschanken, Pötzleinsdorfer Schlosspark, Türkenschanz Park und der Hugo Wolf Park.

Das Schafbergbad, Fitnessstudios und Tennisanlagen runden das Angebot ab.

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