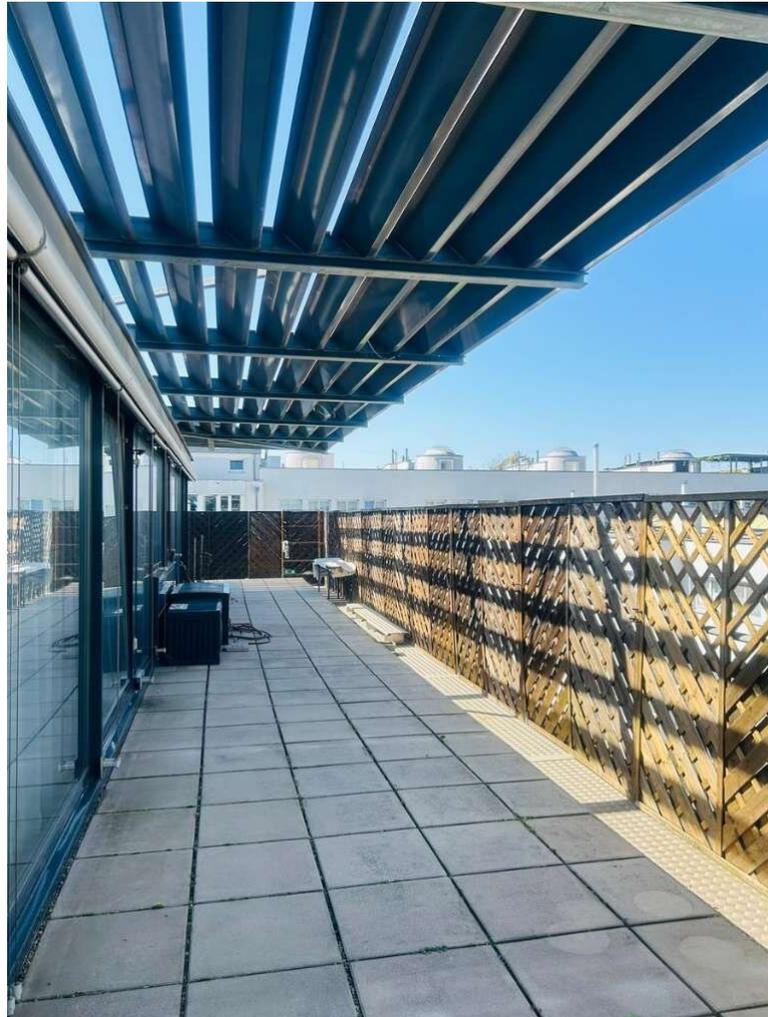


**** 100m² Dachterrasse ** großzügige
Dachgeschosswohnung**



Objektnummer: 9762

Eine Immobilie von Lizak und Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bergengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,00 m ²
Nutzfläche:	182,00 m ²
Gesamtfläche:	182,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 37,71 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Gesamtmiete	1.790,00 €
Kaltmiete (netto)	1.407,27 €
Kaltmiete	1.755,20 €
Betriebskosten:	303,77 €
USt.:	34,80 €
Provisionsangabe:	

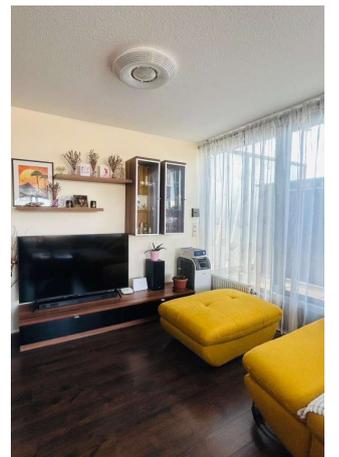
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Michal Lizak

Lizak und Partner GmbH
Zahnradbahnstraße 5
1190 Wien

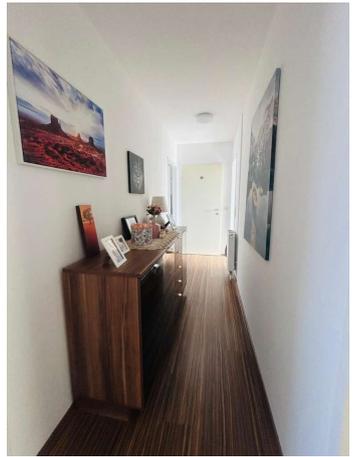
H +43 676 54 79 641

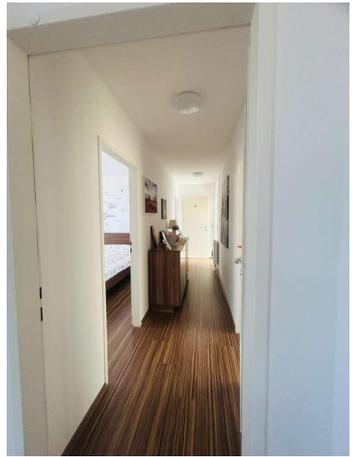




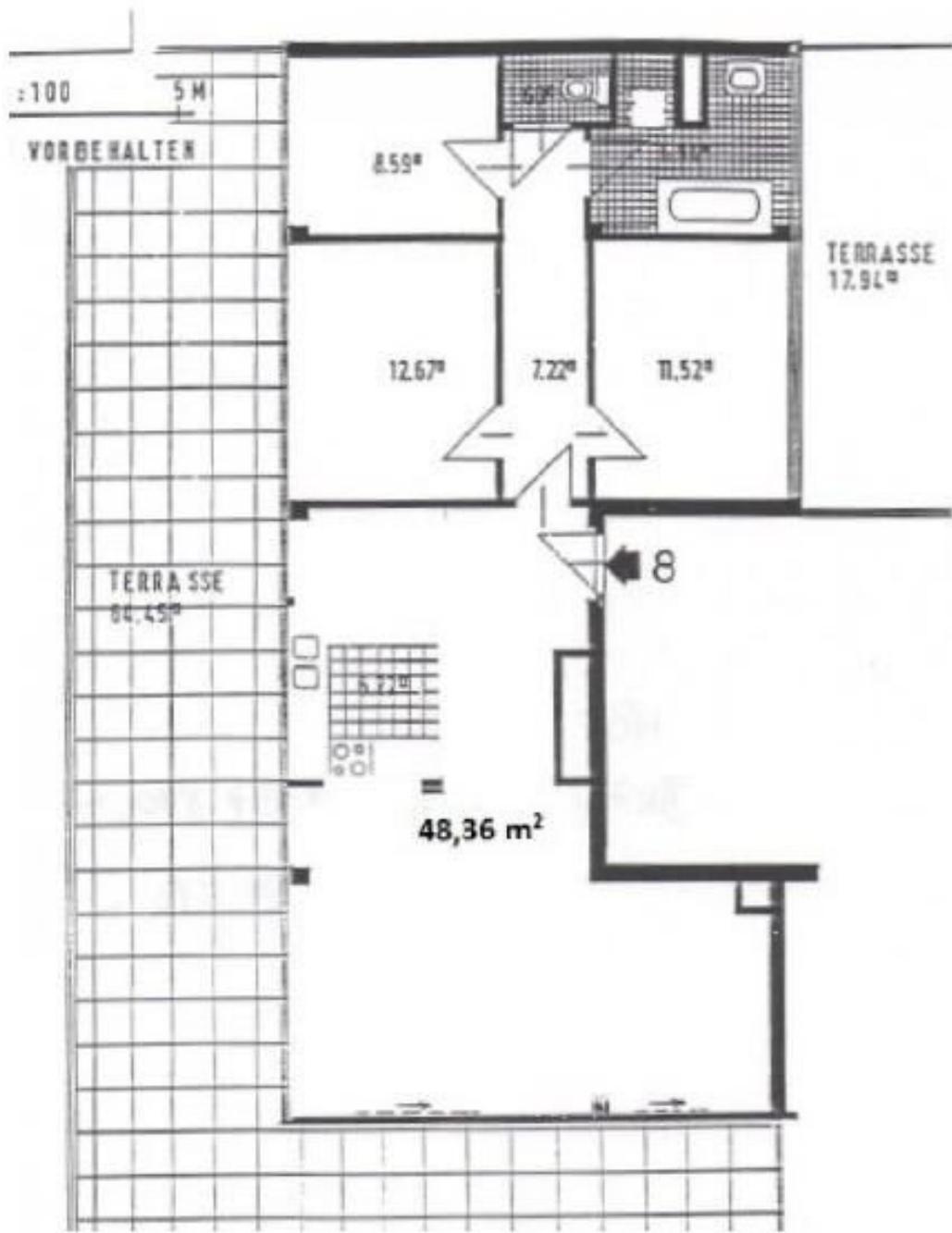












Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese ca. **97 m²** große **4-Zimmer Neubauwohnung** mit **zwei Terrassen (ca. 85 + 17 m²)** in sehr guter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks gelegen.

Diese wunderschöne, **helle ca. 97 m² große DG-Wohnung** bietet **4 Zimmer: 3 Schlafzimmer mit direktem Zugange auf die Dachterrasse, einen großzügigen Wohnbereich mit offener Küche, ein Badezimmer mit Wanne und WM Anschluss, sowie ein separates WC.**

Die Wohnung kann **gegen Ablöse möbliert** übergeben werden!

Ausstattung:

Alle Räume sind **wie folgt ausgestattet:**

- **Laminatboden in den Zimmern**
- **Fliesen in den Nassräumen**
- **Radiatorenheizung (Fernwärme)**
- **Einbauküche**

Raumaufteilung:

- **Vorraum**
- **großer Wohnraum mit Zugang zur Terrasse**

- offene Küche
- 3 Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Badezimmer mit Wanne, sowie WM-Anschluss
- WC

(siehe Plan)

Haus:

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines **Neubaus** mit **glatter Fassade**. Das Gebäude ist sehr jung; Elektro- und Wasserleitungen entsprechen dem heutigem Standard. Die **Energieklasse** liegt bei beiden zu nennenden Kennzahlen bei **B** und **C**.

Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, sowie eine Tiefgarage befinden sich im Gebäude. Ein Garagenplatz kann optional zur Wohnung angemietet werden. (€ 65/Monat)

Lage:

Das Haus befindet sich in einer **ruhigen, perfekt gelegenen Gegend im 22. Wiener Gemeindebezirk**. Die **Promenaden entlang der Alten Donau** erreichen Sie zu Fuß in **ca. 5 Minuten**. Alle **Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie das Donauspital** befinden sich in **Gehdistanz**.

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist über nahegelegene **U2 Station "Donauspital"** **sehr gut öffentlich angebunden**.

Über die A22 und A23 gelangen Sie mit dem Auto in kürzester Zeit ans Ziel.

Preis:

Die monatliche Gesamtmiete inkl Ust. für diese Mietwohnung beträgt **€ 1.950,- inkl. BK, exkl. Heiz- und Stromkosten!**

Die Anmietung kann ab sofort erfolgen.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren:

Tel.: 0676 54 79 641

lizak@lizak-partner.at

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <2.750m

Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap