# Hietzinger Cottage - Sonne den ganzen Tag - 2 Terrassen - Neubau

Terrasse

## Objektnummer: 19276

## Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

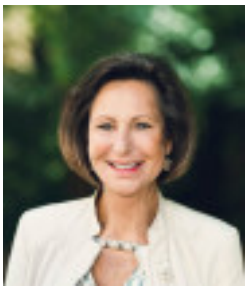
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Baujahr:** | 2006 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 118,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 137,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Keller:** | 5,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 48,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,14 |
| **Gesamtmiete** | 2.302,78 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.848,46 € |
| **Kaltmiete** | 2.093,43 € |
| **Betriebskosten:** | 244,97 € |
| **USt.:** | 209,35 € |

**Provisionsangabe:**

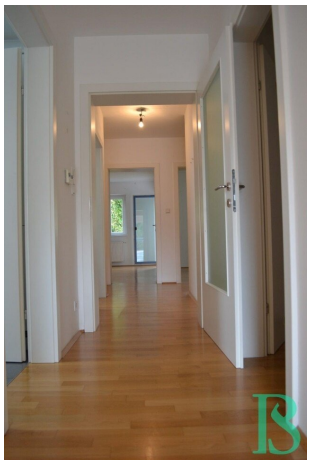
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

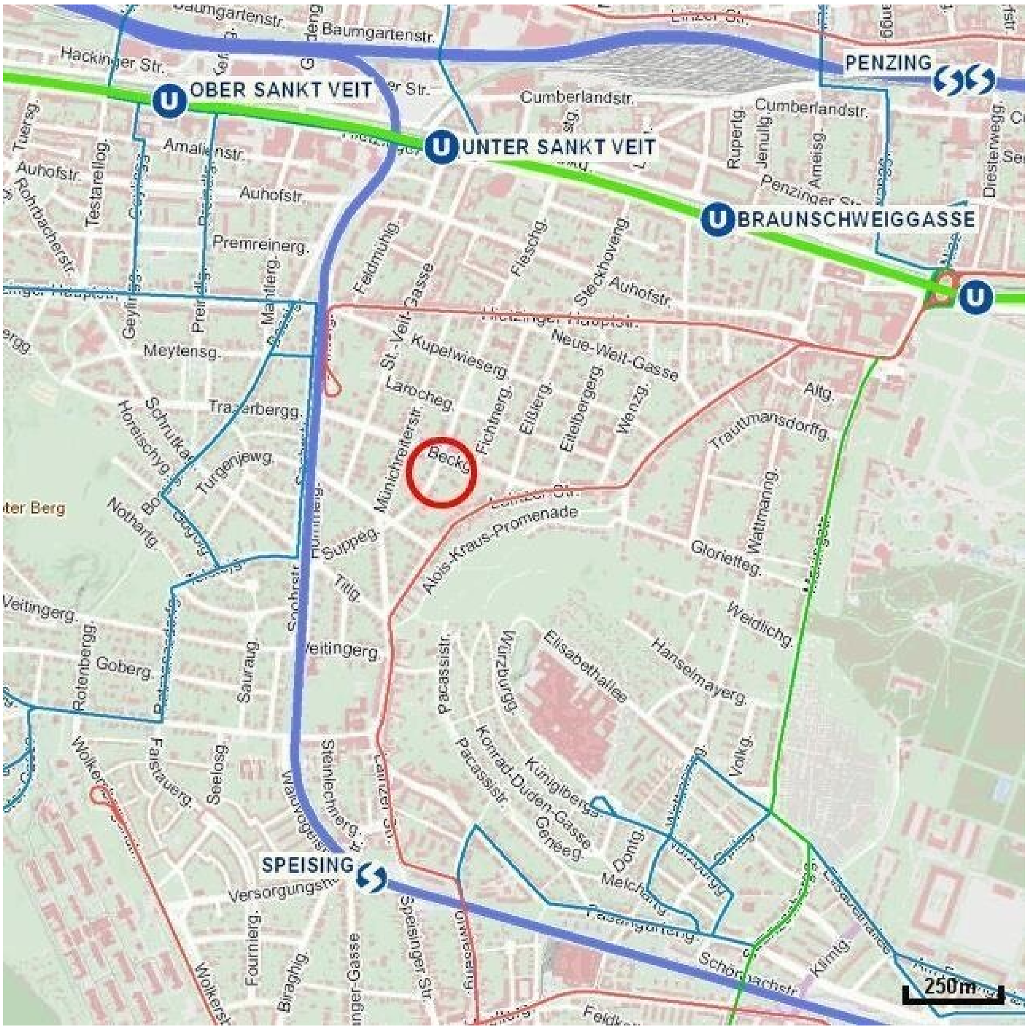


**Elisabeth Bieber**

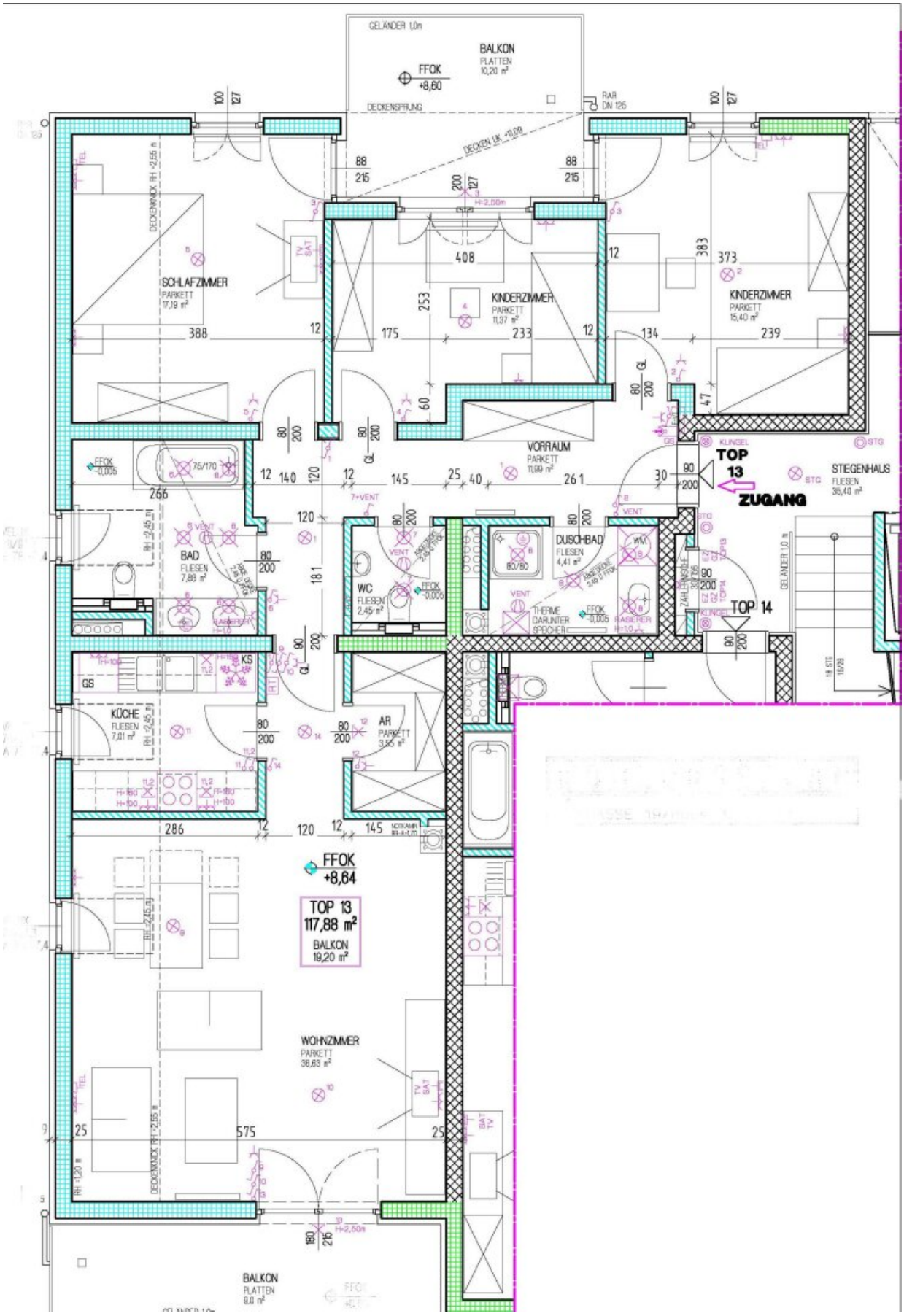
BIEBER & SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN



BIEBER & SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN



OBER SANKT VEIT
UNTER SANKT VEIT
BRAUNSCHWEIGGASSE
PENZING
SPEISING
Baumgartenstr.
Hackinger Str.
Cumberlandstr.
Amalienstr.
Auhofstr.
Premreinerg.
Testarellog.
Rohrbacherstr.
Feldmühlg.
St.-Veit-Gasse
Kupelwieserg.
Larocheg.
Fleschg.
Steckhoveng.
Hietzinger Hauptstr.
Neue-Welt-Gasse
Meytensg.
Trazerberg.
Turgenjewg.
Schrutkag.
Horeischyg.
Notharg.
Fichtnerg.
Eißlerg.
Eitelbergerg.
Wenzg.
Altg.
Trauttmansdorffg.
Beckg.
Münichreiterstr.
Suppeg.
Alois-Kraus-Promenade
Titlg.
Gloriettég.
Wattmanng.
Weidlichg.
Veitingerg.
Gobergg.
Rotenbergg.
Sauraug.
Seelosg.
Fasttauerg.
Pacassistr.
Würzburgg.
Elisabethallee
Hanselmayerg.
Volkg.
Steinlechnerg.
Konrad-Duden-Gasse
Kunigibergg.
Dontg.
Melchartg.
Fasangarteng.
Schönbachstr.
Klimtg.
Versorgungsheimstr.
Fournierg.
Biraghig.
Speisinger Str.
Ruperg.
Jenullg.
Ameisg.
Penzinger Str.
Diesterwegg.
250m


GELÄNDER 1,0m
BALKON
PLATTEN
10,20 m²
FFOK
+8,60
DECKENSPRUNG
RAR
DN 125
DECKEN UK +2,00
SCHLAFZIMMER
PARKETT
17,19 m²
KINDERZIMMER
PARKETT
11,37 m²
KINDERZIMMER
PARKETT
15,40 m²
VORRAUM
PARKETT
11,99 m²
STIEGENHAUS
FLIESEN
36,40 m²
TOP
13
ZUGANG
TOP 14
BAD
FLIESEN
7,89 m²
WC
FLIESEN
2,45 m²
DUSCHBAD
FLIESEN
4,41 m²
KÜCHE
FLIESEN
7,01 m²
AR
PARKETT
3,55 m²
FFOK
+8,64
TOP 13
117,88 m²
BALKON
19,20 m²
WOHNZIMMER
PARKETT
36,63 m²
BALKON
PLATTEN
8,0 m²

# Objektbeschreibung

In bester Hietzinger Lage befindet sich diese ca. 118m² große Neubauwohnung mit zwei Terrassen.

Ausgestattet mit Parkett- und Fliesenböden, SAT-/Telefonanschlüsse, einer großen Terrasse Richtung Süden, einer Terrasse Nord-West, einer Miele-Küche....., und die Grünruhelage zeichnen diese Wohnung besonders aus.

Im 3. Obergeschoss mit Lift gelegen, stehen ein Vorraum, 3 Zimmer, davon 2 Räume mit Ausgang auf eine ca. 9m² große Terrasse, das große Wohnzimmer mit Ausgang auf die ca. 10m² messende Süd-Terrasse, eine komplett eingerichtete Miele-Küche, ein Bad mit Wanne, Doppelwaschtisch und WC, ein Bad mit Dusche, ein separates WC und ein Abstellraum zur Verfügung.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung. Ein großes Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Zusätzlich kann ein Garagenplatz um 211,90 EUR gemietet werden, sodass einem barrierefreien Wohnen nichts im Wege steht.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind unmittelbar vorhanden und die Strassenbahnlinien 60, 10 und U4 ebenso in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet, eine Verlängerung ist gegeben.

Miete (netto): 1.848,46 EUR

Betriebskosten (netto): 244,97 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 209,34 EUR

Gesamtmiete: 2.302,77 EUR

Kaution: 10.362,48 EUR

MV-Errichtungsgebühr: 600,00 EUR

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