

## **Luxus-Wohnung mit Westterrasse - Alt-Hietzinger Bestlage! Gartennutzung**



Wohnraum/Blick Terrasse

**Objektnummer: 19348**

**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:                   | 75,41 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 91,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,14                           |
| Gesamtmiete                   | 1.584,72 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.201,25 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.440,65 €                       |
| Betriebskosten:               | 239,40 €                         |
| USt.:                         | 144,07 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Bieber**

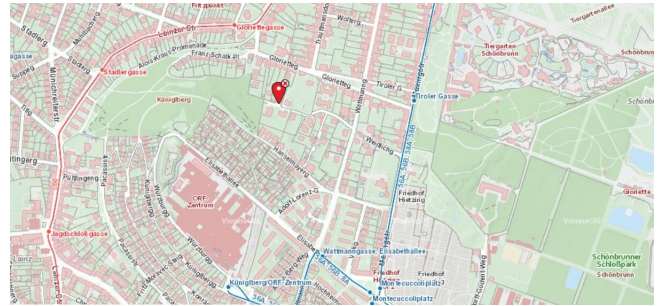


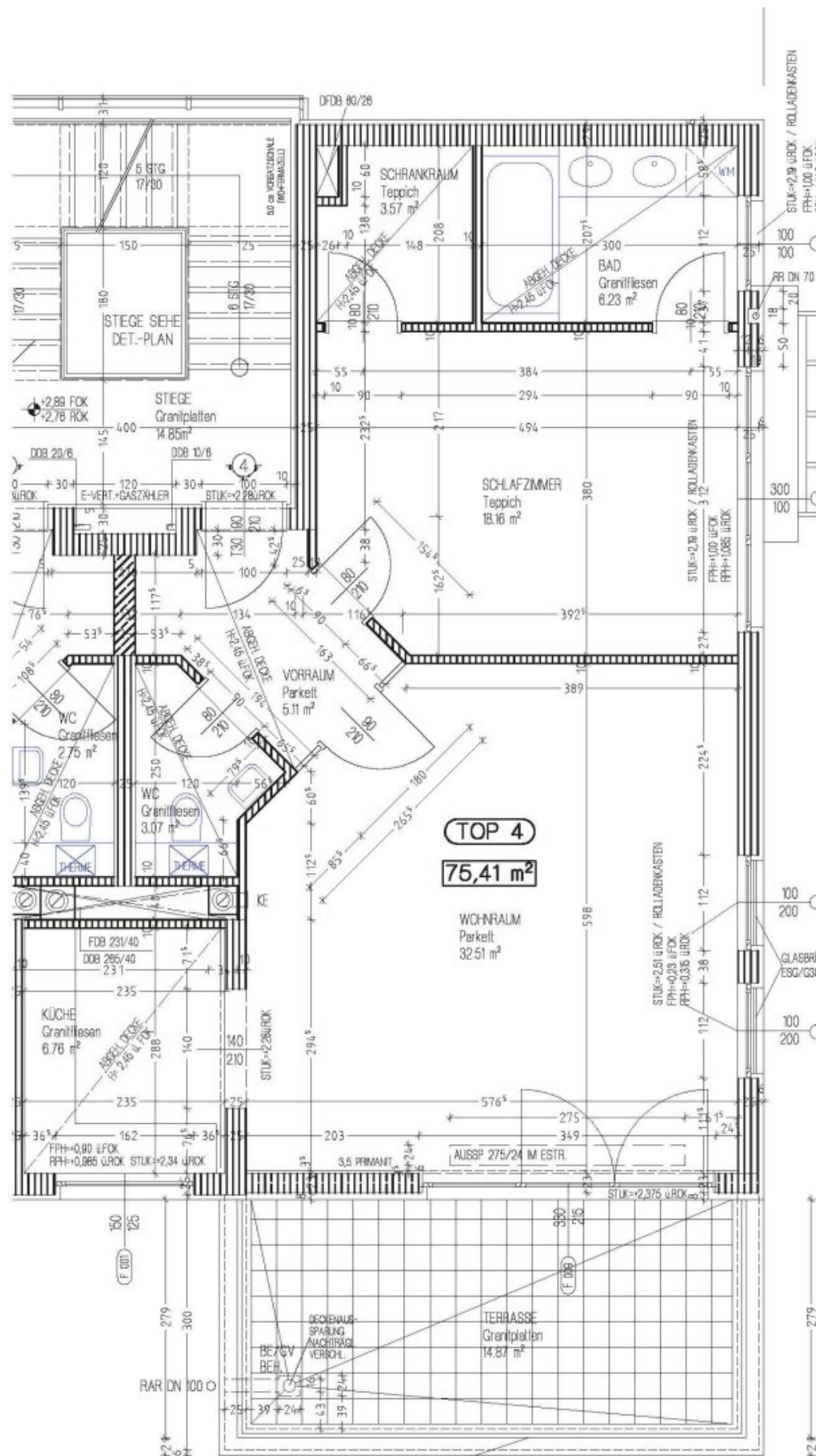












## Objektbeschreibung

Diese Luxus-Wohnung befindet sich in begehrter und elitärer Lage von Alt-Hietzing.

Im 1.Stock ohne Lift, eines Neubaus, Bj 2006, mit nur 5 Wohneinheiten, ist dieses Appartement vorzufinden. Auf einer Wohnfläche von ca. 75m<sup>2</sup> und einer Süd-West-Terrasse mit ca. 15m<sup>2</sup> sind ein Vorraum, ein großzügiges Wohnzimmer, eine komplett eingerichtete Küche, ein weiteres Zimmer, ein Bad mit Wanne, Doppelwaschtisch, WM-Anschluß und ein separates WC sowie ein Abstellraum vorzufinden.

Durch die großflächigen Glasfronten und die westliche Ausrichtung ist die Wohnung sonnen- und lichtdurchflutet und bietet einen herrlichen Grünblick!

Die Ausstattung ist hochwertig, Glastüren, Parkett-/ und Fliesenböden, Miele-Geräte in der Küche, SAT- und Telefonanschluß.

Eine eigene Haus-Sauna und der große, gepflegte Garten stehen den Bewohnern zur Benützung zur Verfügung.

Eine Privatstrasse führt zu dieser Liegenschaft, die über Garagenplätze verfügt; ein Stellplatz kann um 149,16 EUR dazu gemietet werden.

Obwohl in absoluter Grünruhelage gelegen, sind es zu Fuß nur wenigen Minuten um das "Platzl" Hietzing zu erreichen!

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet, mit Verlängerung, vermietet.

Miete (netto): 1.201,25 EUR

Betriebskosten: 239,40 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 144,07 EUR

Gesamtmiete: 1.584,72 EUR

Kaution: 7.131,23 EUR

MV-Vergebührung: 600,00 EUR

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