

**GRÜNBLICK, RUHELAGE, 67 m2 Neubau mit 2 Balkone,  
Wohnküche, 2 Zimmer, Wannenbad, Parketten,  
Lavendelweg**



**Objektnummer: 2336**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Lavendelweg                      |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 66,77 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,06 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,85                           |
| Gesamtmiete                   | 1.492,28 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 937,70 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.180,91 €                       |
| Betriebskosten:               | 243,21 €                         |
| Heizkosten:                   | 167,78 €                         |
| USt.:                         | 143,59 €                         |
| Infos zu Preis:               |                                  |

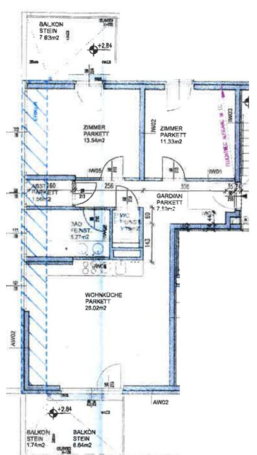
Gesamtmiete: € 1.492,28 inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser, MwSt.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

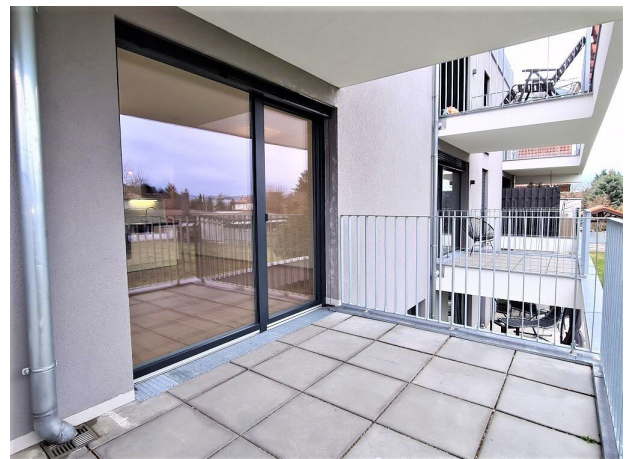
## Ihr Ansprechpartner













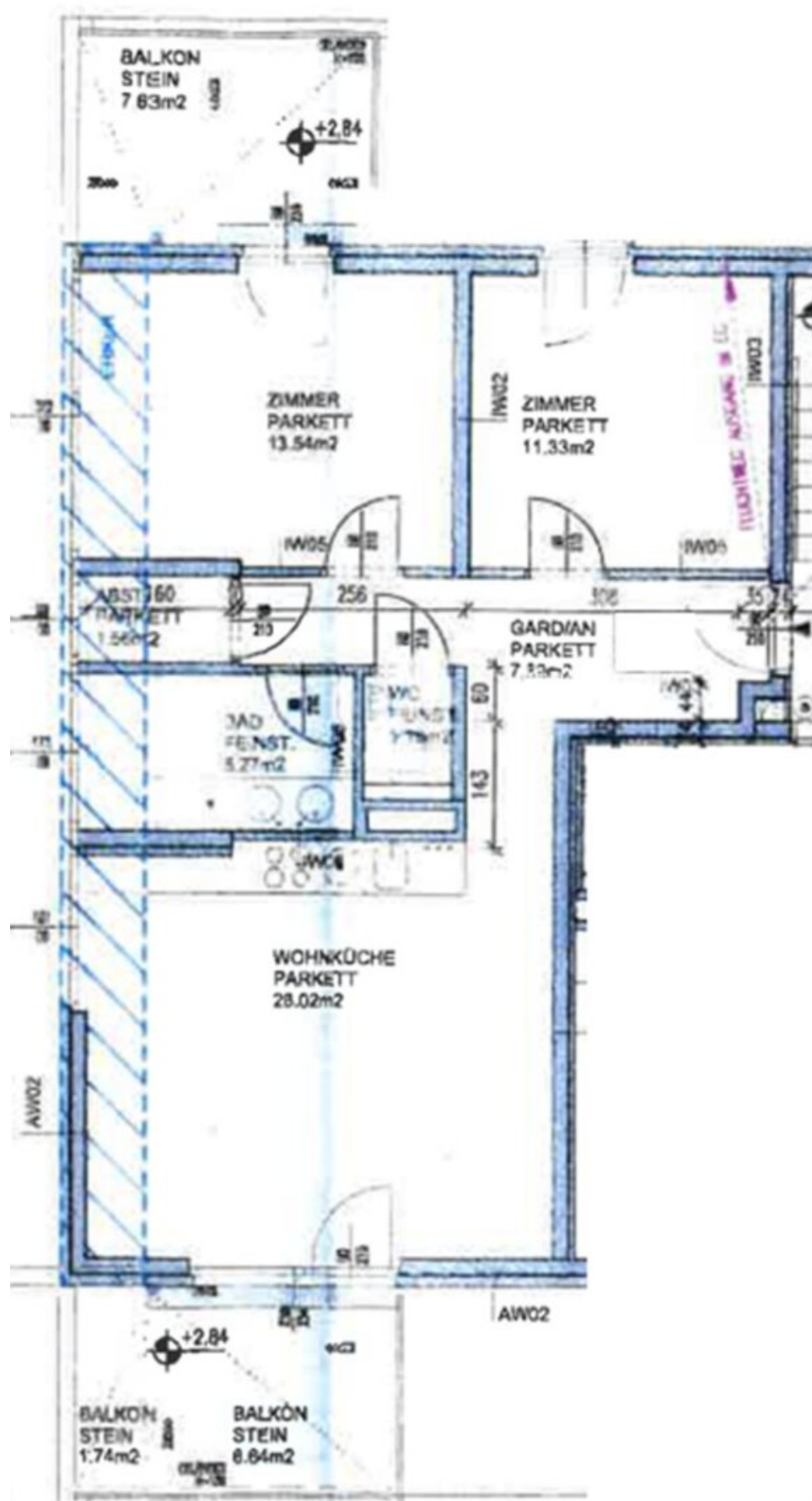












## **Objektbeschreibung**

**AM LAVENDELWEG IN HERRLICHER GRÜNRUHELAGE GELANGT DIESE 66,77 m<sup>2</sup> NEUBAUWOHNUNG MIT 16,01 m<sup>2</sup> BALKONFLÄCHE ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!!**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer mit offener Küche, ca. 16,01 m<sup>2</sup> Balkone, 2 getrennt begehbare Zimmer, Badezimmer, separates WC, Abstellraum und Kellerabteil**

**Ausstattung:**

- + 2 Balkone (Süd-Ost, Nord-West)**
- + Komplettküche mit sämtlichen Einbaugeräten**
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss**
- + separates WC mit Waschgelegenheit**
- + Vinylböden in Parkettoptik, Fliesen in den Nassräumen**
- + Fußbodenheizung**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Kellerabteil**
- + Anmietung von PKW-Stellplätzen nach Verfügbarkeit möglich**
- + Fahrradabstellmöglichkeit im Haus**

**+ HWB 34,06 kWh/m<sup>2</sup>.p.a.**

### **Lage**

**LAVENDELWEG in herrlicher Grünruhelage und mit guter Infrastruktur des 22. Bezirks (Margeritenweg, Resederweg, Hagedornweg, Ostbahnbegleitstraße, Johann Kutschera-Gasse, U2-Stationen Aspern-Nord und Hausfeldstraße) sowie perfekten Verkehrsverbindungen wie die U2-Stationen Aspern-Nord und Hausfeldstraße, S80-Station Aspern-Nord bzw. die Linien 26, 85A, 95B + 97A sind in unmittelbarer Nähe**

### **Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 1.299,00 inklusive Betriebskosten-10 % MwSt.**

**zzgl. Heizungs- und Warmwasser-Akonto: € 193,28 inkl. 10/20 % MwSt. per Monat**

**Kaution: € 4.500,00 per Überweisung;**

**Gebühr für Errichtung und Abwicklung des Mietvertrages: € 349,00 inkl. 20 % MwSt (Hausverwaltung IMV GmbH)**

**auf 5 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!**

### **Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U2-Stationen Aspern-Nord und Hausfeldstraße, S80-Station Aspern-Nord bzw. die Linien 95A und 97A sind in unmittelbarer Nähe**

**Ansprechpartner: ALEXANDER ROS**

**Mob.-Tel. +43-664-466 52 02**

**E-Mail: [alexander.ros@ros-real.at](mailto:alexander.ros@ros-real.at)**

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap