

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



Terrasse

**Objektnummer: 19664**

**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 m <sup>2</sup>                   |
| Nutzfläche:                   | 137,00 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 2                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Terrassen:                    | 2                                       |
| Keller:                       | 5,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 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**

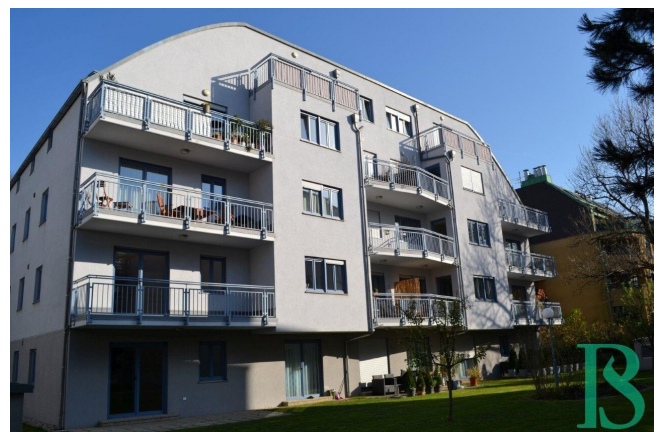




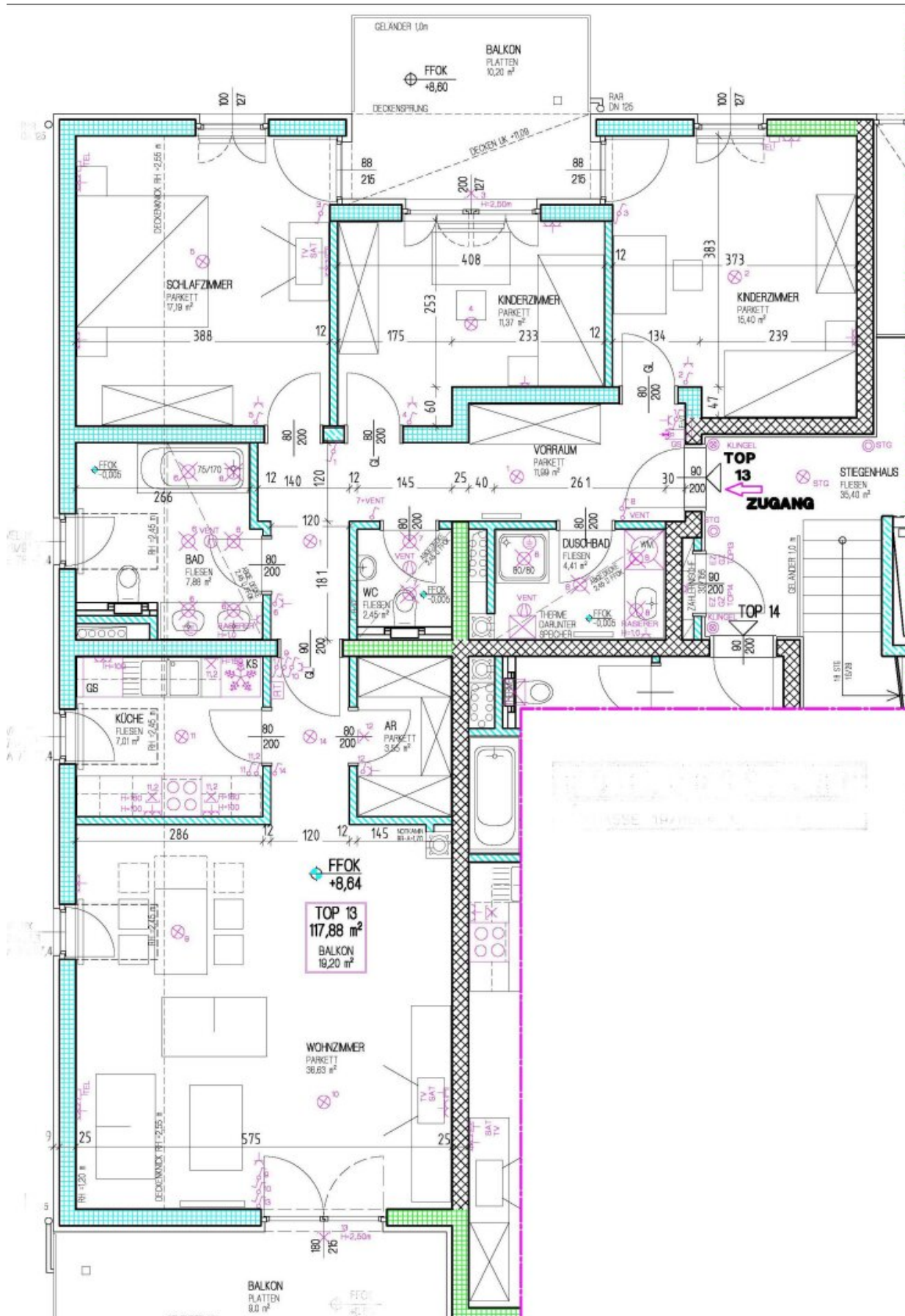












## Objektbeschreibung

In bester Hietzinger Lage befindet sich diese ca. 118m<sup>2</sup> 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. 9m<sup>2</sup> große Terrasse, das große Wohnzimmer mit Ausgang auf die ca. 10m<sup>2</sup> 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.