

**Exklusiver Erstbezug inklusive PKW-Stellplatz + Ruhelage  
in Mauer !**



**Objektnummer: 16664**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Gesamtmiete</b>	1.260,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	938,95 €
<b>Kaltmiete</b>	1.145,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,50 €
<b>USt.:</b>	114,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

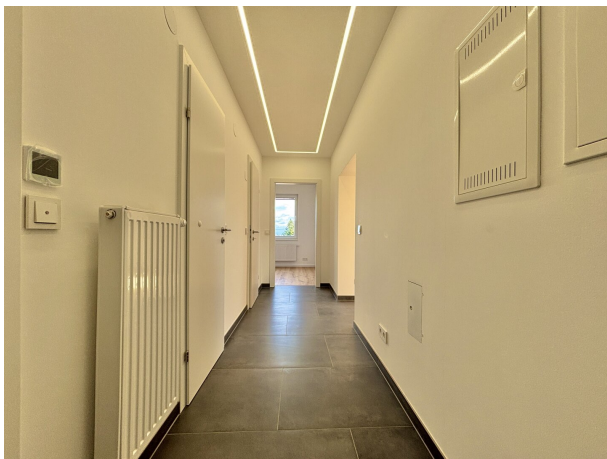
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

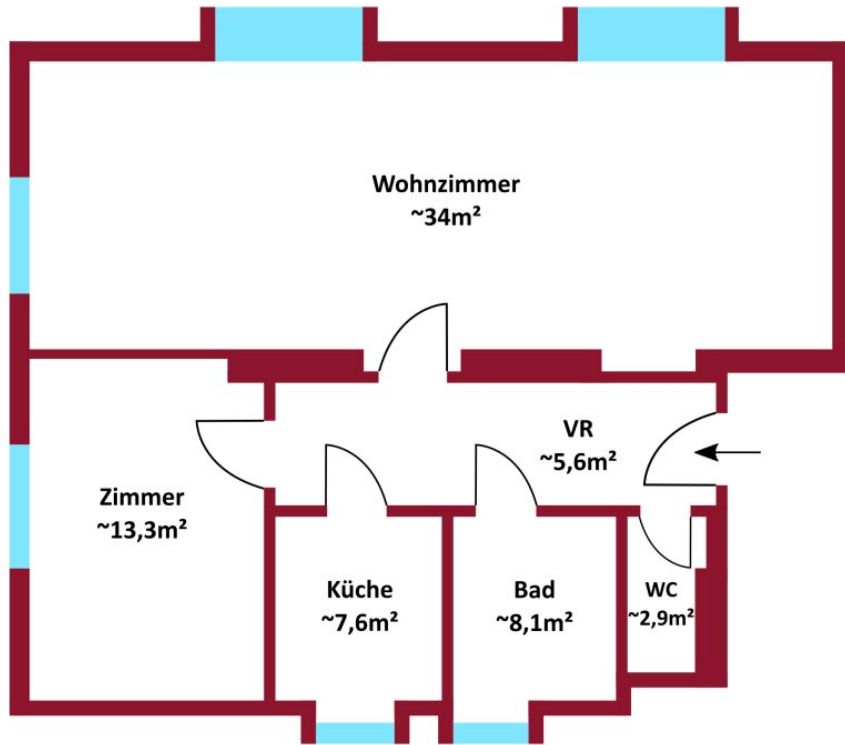


**Philipp Kraus**

Alexander Ringsmuth GmbH







# Objektbeschreibung

## **Erstbezug nach hochwertigem Dachbodenausbau – Moderne Mietwohnung mit Premium-Ausstattung**

Zur Vermietung gelangt eine **hochwertig ausgebaute Dachgeschosswohnung im Erstbezug**, die durch moderne Technik, hochwertige Materialien und ein angenehmes Wohnklima überzeugt.

Im Zuge des **Dachbodenausbaus** wurde die Wohnung umfassend neu errichtet und bietet dadurch Wohnqualität auf modernem Niveau. Die Wohnung verfügt über eine **nagelneue Küche, neue Fenster, neue Innentüren** sowie eine **WK4 Sicherheitseingangstüre** für hohen Einbruchschutz.

Für ein angenehmes Raumklima sorgen **Klimaanlagen im Wohnzimmer und Schlafzimmer**, betrieben über ein **Splitgerät am Dach**. Die **Heizungsanlage ist komplett neu**, zusätzlich sorgen **Fußbodenheizungen im Badezimmer und WC** für extra Komfort.

Auch technisch ist die Wohnung bestens ausgestattet, unter anderem mit **Drehstromanschluss und modernem Digitalzähler**.

### **Highlights:**

- **Erstbezug nach Dachbodenausbau**
- Klimaanlage im Wohnzimmer & Schlafzimmer
- Splitgerät am Dach
- Komplett neue Heizungsanlage
- Fußbodenheizung in Bad & WC
- Nagelneue Küche
- Neue Fenster & Türen
- PKW - Stellplatz

## **Mietkonditionen:**

- Monatliche Gesamtmiete: EUR 1.260 (inkl. USt., Betriebskosten, Stellplatz und Verwaltung)
- Kautions: EUR 3.780 (3 Bruttomonatsmieten)
- Befristung: 5 Jahre
- Anteilige Mietvertragserrichtungskosten: EUR 400,00 (inkl. 20% USt.)

## **Jetzt Besichtigung vereinbaren**

Herr Kraus Philipp steht für individuelle Besichtigungstermine zur Verfügung

? +43 664 2206915

? [www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap