

**Dachgeschosswohnung zzgl. 7,90 m<sup>2</sup> Terrasse nahe  
U-Bahnlinie Perfektastraße-Lemböckgasse!**



**Objektnummer: 7618/944**

**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                               |
| Zustand:                      | Neuwertig                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 46,45 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 39,41 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 0,75                           |
| Gesamtmiete                   | 1.050,76 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 716,37 €                                |
| Kaltmiete                     | 955,23 €                                |
| Betriebskosten:               | 238,86 €                                |
| USt.:                         | 95,53 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

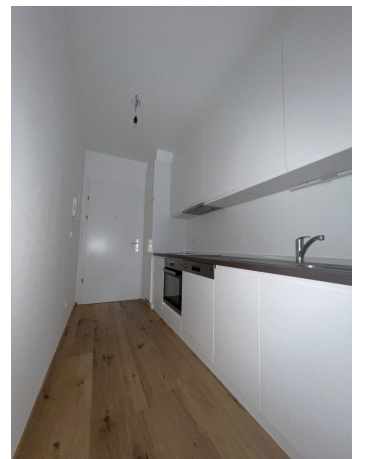
**Liuba Stasenko**

VigoImmobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 99877599

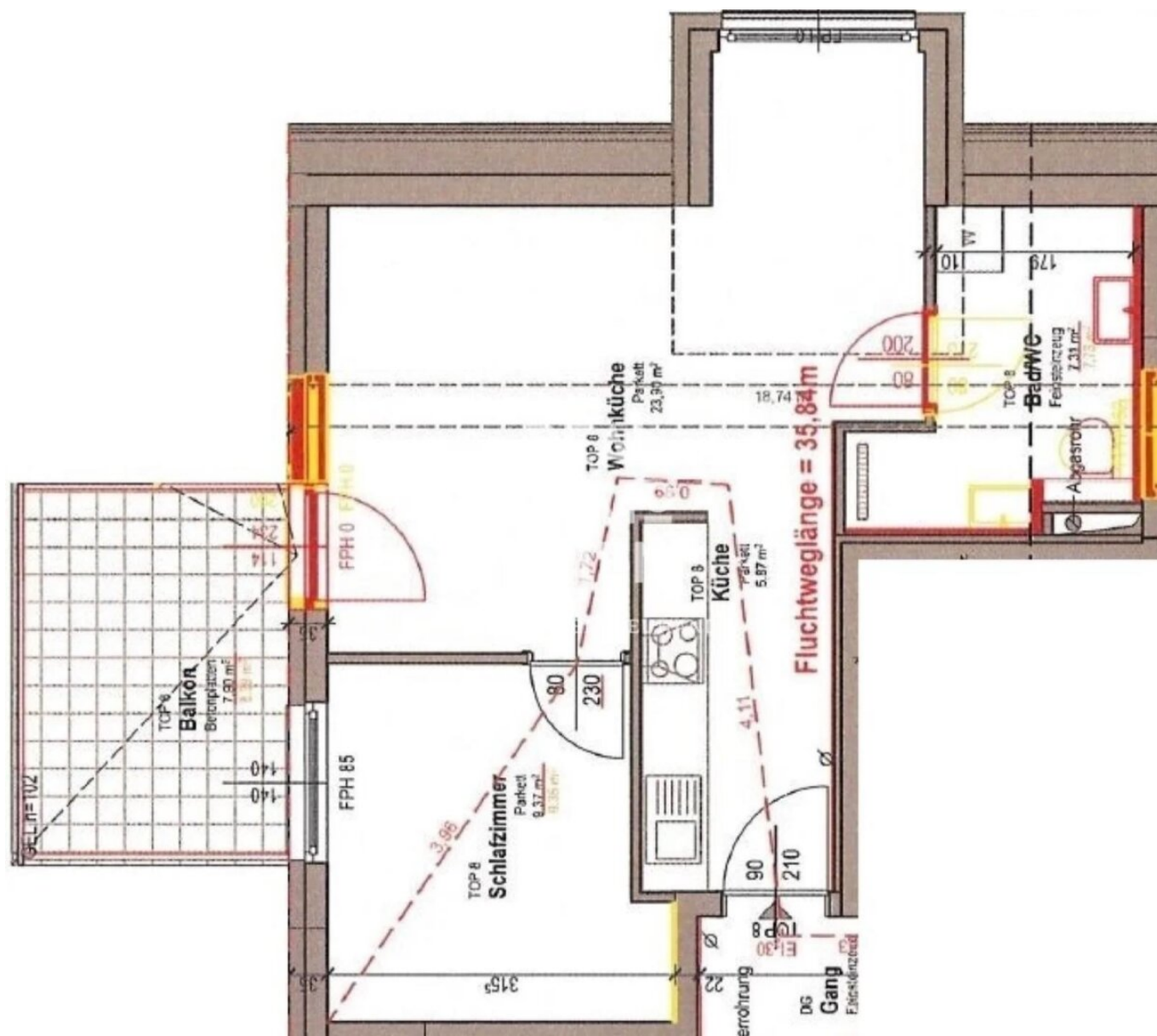
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Die sonnendurchflutete Dachgeschosswohnung liegt in unmittelbarer Nähe der U-Bahnlinie Perfekterstraße und bietet neben der optimalen Verkehrsanbindung und Infrastruktur, eine anspruchsvolle Architektur.

### Highlights:

- Hochwertige Parkettböden inkl. Fußbodenheizung
- Einbauküche inkl. aller Geräten
- Lift, Außenjalousien, Gegensprechanlage, Einlagerungsraum
- Moderne Fliesen, Wärmedämmte Kunststoff-Isolierglasfenster  
Terrassen-/Balkontüren mit 3-Fach Isolierverglasung
- Schlüsselfertig inkl. Bad

### Mietpreisberechnung:

- Nettomiete: EUR 716,37 zzgl. USt.
- Betriebskosten: EUR 238,86 zzgl. USt.
- Warmwasser und Heizung A conto: EUR 157,00 inkl. USt.
- **Bruttomonatsmiete: EUR 1.207,75 inkl. Betriebskosten, Warmwasser, Heizung und USt.**
- Mietdauer: 5 Jahre

- Kaution: **5 BMM**
- **PKW-Stellplatz/Garage** EUR 100,-- zzgl 20% USt. gesamt **EUR 120,00**
- Es besteht die Möglichkeit ein neuwertiges Boxspringbett 180x200 um EUR 500,00 zu erwerben (einmalig)

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details finden Sie auf unserer Homepage!

[www.vigoimmobilien.at](http://www.vigoimmobilien.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap