

100m²: 3-Zimmer mit Balkon, hofseitiger Terrasse und hochwertiger Ausstattung in Hietzinger Grünruhelage zur Miete!



Objektnummer: 4007

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlbachergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,47
Gesamtmiete	1.988,70 €
Kaltmiete (netto)	1.485,00 €
Kaltmiete	1.807,91 €
Betriebskosten:	322,91 €
USt.:	180,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marissa Stifter



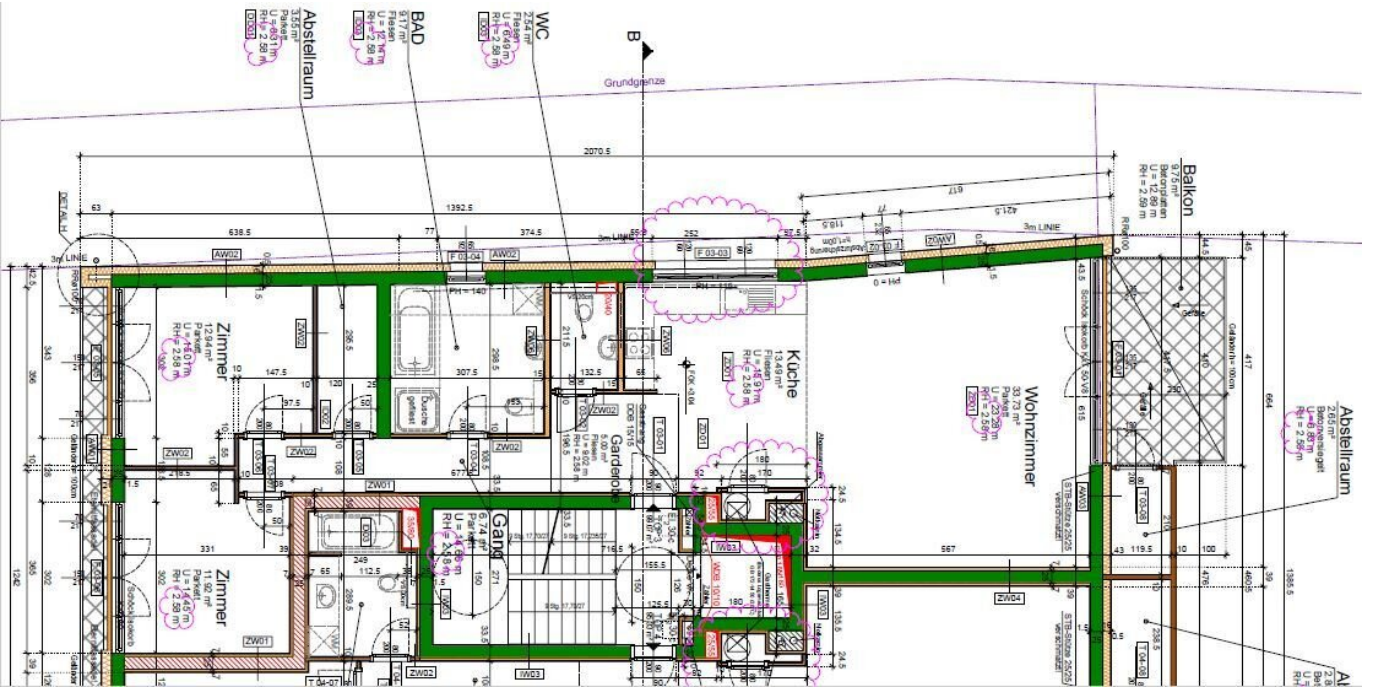












Objektbeschreibung

Vermietet wird hier eine **3-Zimmer-Wohnung in Grünruhelage mit Balkon ab 1. Mai** auf 5 Jahre mit Option auf Verlängerung!

Die Wohnung befindet sich im Ersten Liftstock. Die Wohnraumeinteilung ist perfekt gelungen und durch wirkt durch die raumhohen Fenster sehr hell und einladend.

Alle Räume sind zentral begehbar. Die Terrasse befindet sich in Grünruhelage. Der Balkon geht auf die ruhige Straße hinaus.

Die Aufbereitung vom Warmwasser, und Heizung (Fußbodenheizung) erfolgt durch Gasbrennwertgerät – extra anzumelden und zu entrichten;

Trockenes Kellerabteil mit ca. 6 m²; Im Haus steht den Mietern die Benützung des KiWa-Raums zur Verfügung;

Allgemein gesagt ist die Wohnung sehr schön und sie erfüllt die Anforderungen des modernen Lebens.

Keyfacts:

Zimmer: 3; Wohnfläche ca. 99,07 m² + Balkon und Terrasse.

Aufteilung: Vorraum, 2 Abstellräume, WC, Badezimmer mit Dusche und Badewanne und zusätzlichem WC, Wohnküche, 2 Schlafzimmer, Balkon, Terrasse.

Bruttogesamtmiete: € 1.988,70 (Mietzins, Lift, Betriebskosten, Umsatzsteuer)

Gas und Strom fallen extra an und werden auf den Mieter umgemeldet.

Kautio: € 7.900,-- // **Mietvertragserstellungskosten:** € 360,-- inkl. MwSt.

Befristung: 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit;

Ein **Garagenstellplatz** kann zusätzlich für € 170,-- monatlich (inkl. BK und USt.) bei Bedarf angemietet werden.

Ausstattung:

Wohnküche mit AEG Geräten; Bad mit Wanne und Dusche, Spiegelschrank, Waschmaschinenanschluss, WC; separates WC mit Handwaschbecken; Balkon mit 9,75 m² (Betonplatten) und Abstellraum; Außenrollos (elektrisch); Terrasse mit Kalksteinplatten, Gang mit Gegensprechanlage und Sicherheitstüre, alle Wohn- und Schlafräume mit Parkett, Telekabelanschluss; Die Wohnräume sind mit schönem Parkettboden, die Sanitärräume sauber verfliesen.

Lage:

Die Anbindung ist sehr gut: nur 2 min zu Straßenbahnhaltestelle 60, sehr gute Infrastruktur, nur 5 min zum Lainzer Platz. Sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel: Straßenbahnlinie 60 (Station Stadlergasse) und 58 fußläufig gut erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden: Bäcker, Cafés, Restaurants, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Frisör, Lebensmittelmärkte. Sehr gute und sichere Umgebung. Sehr begehrte Wohnlage Wiens. Viele Botschaften in der Umgebung. Gute Anbindung an die Autobahn A1. Die U-Bahn U4 Hietzing ist auch nur ein paar Stationen entfernt. Der Tiergarten Schönbrunn ist sozusagen ums Eck und bietet Ihnen viel Freizeitprogramm, Unterhaltung und Entspannung zugleich. Die Wohnung befindet sich in Grün-Ruhelage. Nur 2 min zu Straßenbahn 60, gute Infrastruktur. In 5 min zum Lainzer Platz.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap