

Klein - Fein - Mein!



Wohnbereich - Terrasse

Objektnummer: 19777

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,71 m ²
Nutzfläche:	48,75 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	875,00 €
Kaltmiete (netto)	779,10 €
Kaltmiete	866,28 €
Betriebskosten:	87,18 €
USt.:	8,72 €
Infos zu Preis:	

KFZ-Abstellplatz Nr. 3

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





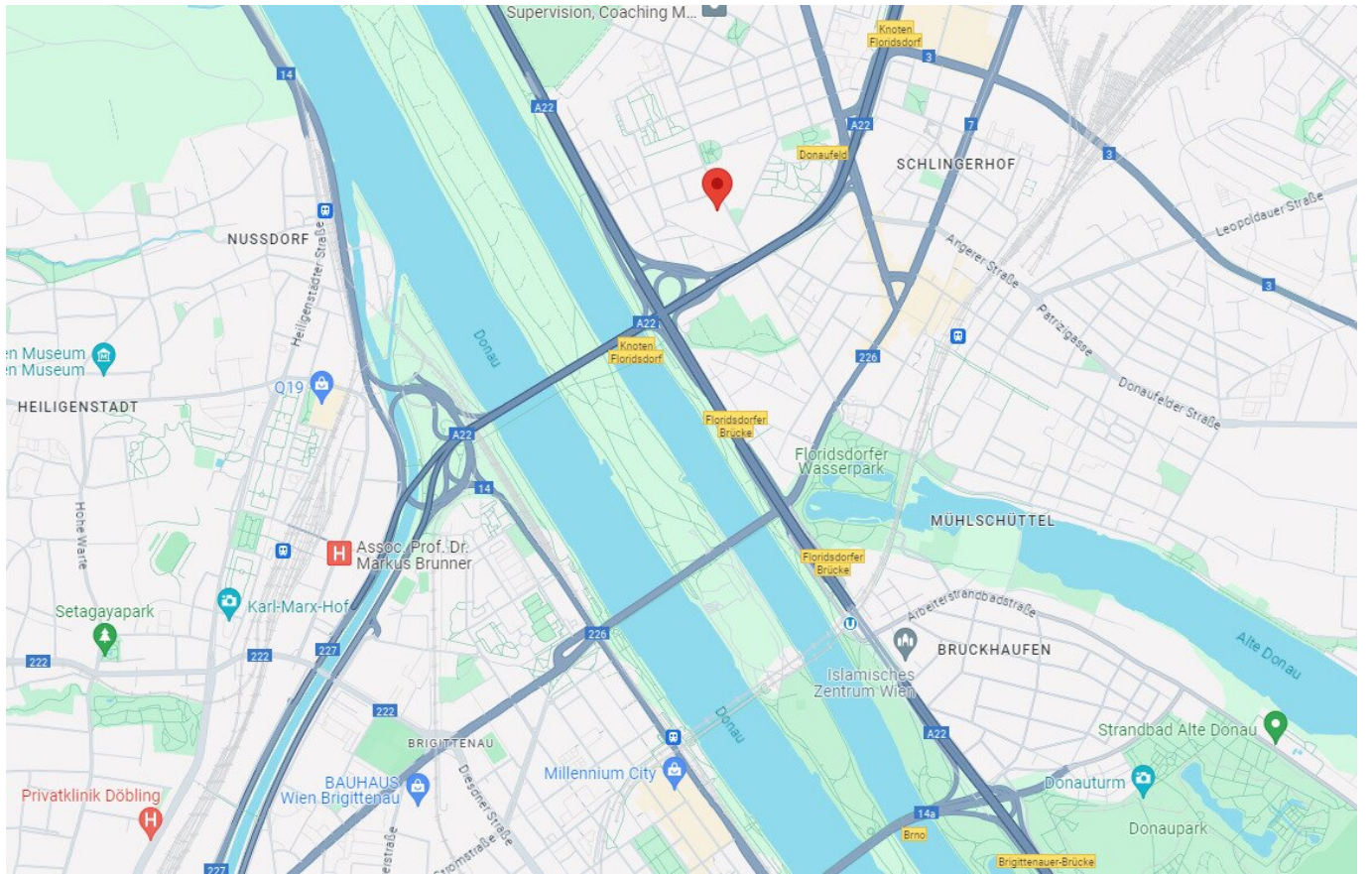


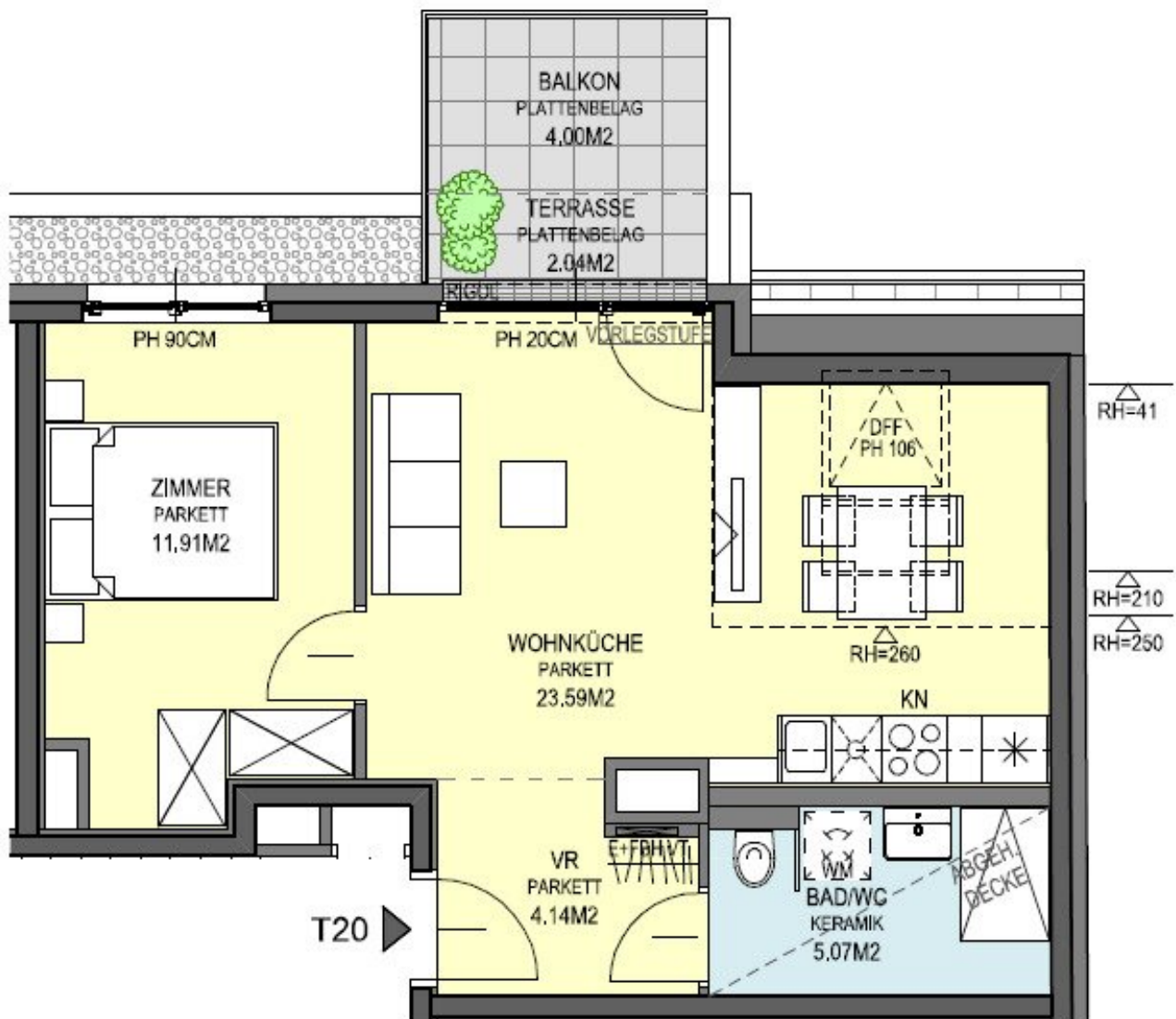












Objektbeschreibung

Im vielseitigen und grünen Floridsdorf, in einem 2023 erbauten Neubau, im 4. Liftstock, befindet sich diese sonnige und helle, ca. 45 m² große Dachgeschosswohnung mit herrlicher Süd-West Terrasse und Tiefgaragenplatz.

Über einen großzügigen Eingangsbereich mit Platz für eine kleine Garderobe und einem anschließenden eleganten Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, gelangt man in den wunderschönen und hellen, ca. 24 m² großen Wohnbereich von dem aus die sonnige, ca. 6 m² große Süd-West Terrasse, mit traumhaftem Ausblick auf den Kahlenberg, die offen gehaltene Dieter Knoll Küche samt Geräten und ein weiteres großes Zimmer zu erreichen sind.

Die Ausstattung ist ausgezeichnet; Fußbodenheizung, getrennt regelbare Klimaanlage in allen Wohnräumen, elektrische Außenfenster Verschattung, wunderschöne Parkettböden in den Wohnbereichen, moderne und elegante Fliesenböden im Eingangs- und Sanitärbereich, Telefon-, Kabel- und Glasfaseranschluss, Videogegensprechanlage, ein großes Kellerabteil, ein allgemeiner Fahrradabstellraum, ein allgemein Garten mit Chillout Area und Spielplatz und ein Tiefgaragenabstellplatz welcher obligatorisch um 120,00 EUR/p.m. zur Miete hinzugerechnet wird.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme.

Die Lage und öffentliche Verkehrsanbindung sind hervorragend, Buslinien, sowie Spielplätze, Kindergarten, Schulen und die Geschäfte des täglichen Bedarfs und nicht zu vergessen die wunderschöne Donauinsel sind in einem Umkreis von 5 Gehminuten zu erreichen und in 1 Fahrminuten die Autobahnauffahrt Knoten Floridsdorf.

Die Wohnung wird vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet mit einer Möglichkeit auf Verlängerung.

Miete: 779,10 EUR

Betriebskosten (netto): 87,18 EUR

Garage: 93,30 EUR

Betriebskosten Garage (netto): 22,25 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 13,17 EUR

Gesamtmiete: 995,00 EUR

Kaution: 2.985,00 EUR

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.