

## Wohnen mit Niveau in Hietzing



Loggia

**Objektnummer: 19736**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,16 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	62,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	1.410,91 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.183,03 €
<b>Kaltmiete</b>	1.282,65 €
<b>Betriebskosten:</b>	99,62 €
<b>USt.:</b>	128,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



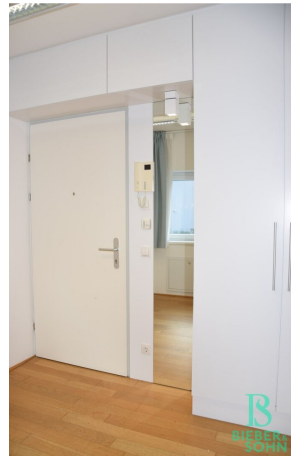
**Elisabeth Bieber**

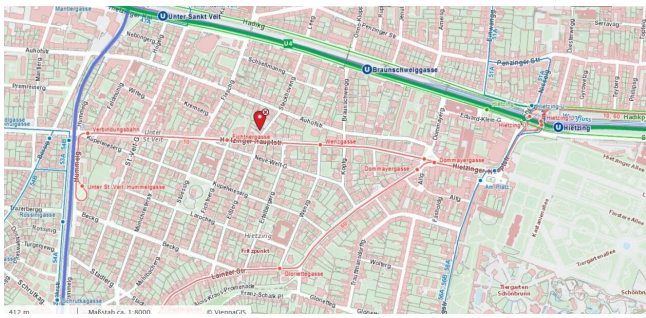




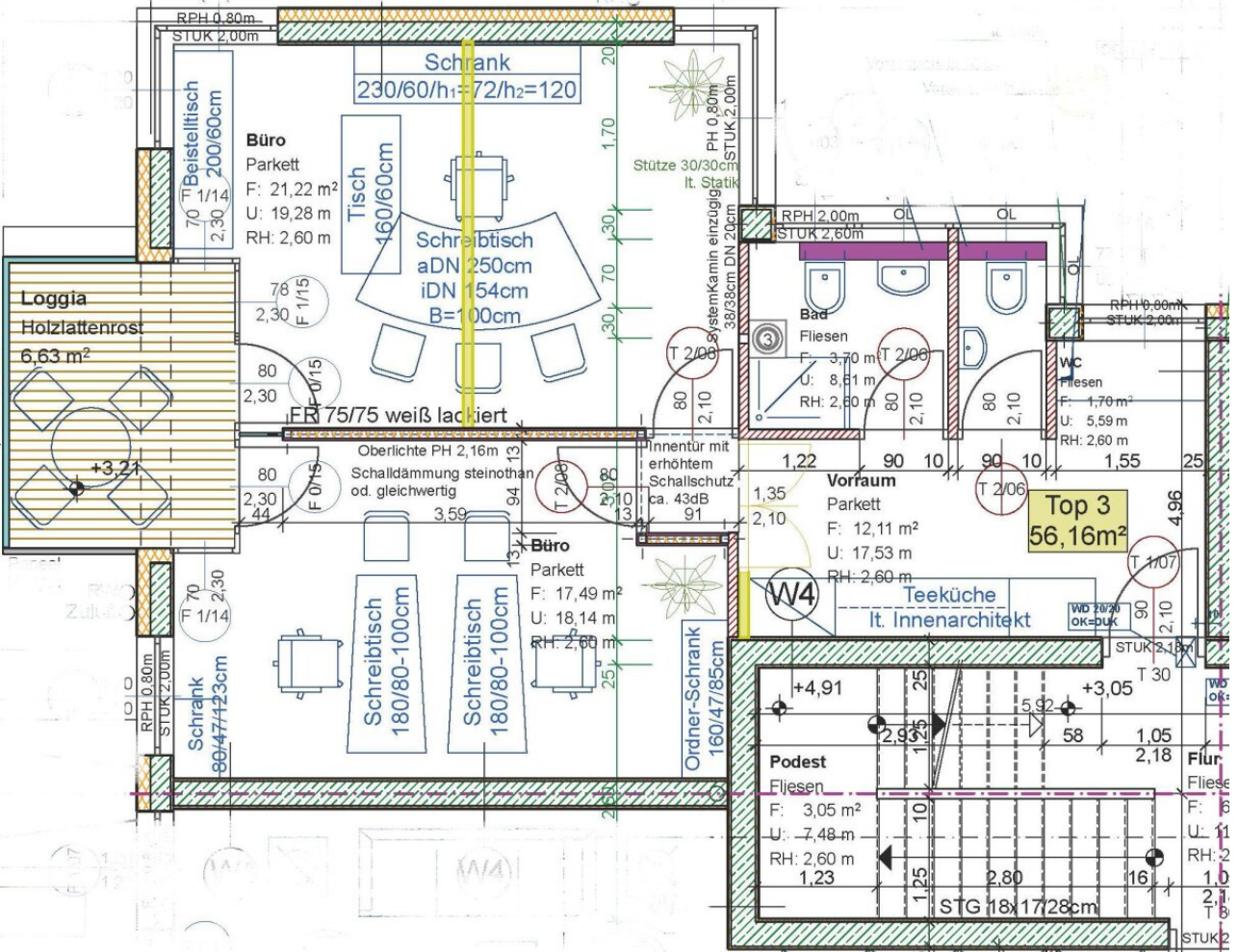








Glasbrüstung VSG  
1,00m ü. FFOK



Top 3  
56,16m<sup>2</sup>

W4

Teeküche  
It. Innenarchitekt

Podest  
Fliesen  
F: 3,05 m<sup>2</sup>  
U: 7,48 m  
RH: 2,60 m

Flur  
Fliese  
F: 6  
U: 11  
RH: 2

## Objektbeschreibung

Wohnen mit Niveau in Hietzing - in dieser exzellenten Wohnung mit Loggia kann man dies erleben!

In einem Neubau, BJ 2009, im 1. Liftstock, befindet sich diese ca. 57m<sup>2</sup> große Wohnung mit einer nach Süd-Ost ausgerichteten, ca. 7m<sup>2</sup> großen Loggia, die durch das Glasgeländer einen großzügigen, luftigen Charakter vermittelt.

Über den Vorraum, in dem sich die eingebaute, Pantry-Küche befindet, gelangt man in den sonnigen Wohnraum mit Ausgang auf die Loggia, des Weiteren in ein Zimmer mit Ausgang auf die Loggia, in das Bad mit Dusche und Waschtisch und in das separate WC mit Handwaschbecken.

Die Ausstattung ist hochwertig, schöne Parkett-/Fliesenböden, großflächige Glasschiebetüre zur Loggia hin, eine Pantry-Küche mit Abwasch, Kühlschrank, Geschirrspüler und Kochplatten, Kabel/Telefonanschluß, Gegensprechanlage. Die 2-fach-Isolierglasfenster sind mit elektrischen Rollos versehen.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Hauszentralheizung, die Räume werden mittels Fußbodenheizung erwärmt.

Zur monatlichen Miete wird ein Akonto für Heizung und Warmwasser mit 85,10 EUR hinzugerechnet, sowie ein Garagenplatz, der obligatorisch um 187,94 EUR /p.m. dazu zu mieten ist.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, in wenigen Gehminuten ist die U4 Station Braunschweigasse zu erreichen, die Strassenbahnlinie 10 vor der Türe. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Miete (netto): 1.183,03 EUR

Betriebskosten (netto): 99,62 EUR

Heizungs-Akonto (netto): 70,00 EUR

Warmwasser-Akonto (netto): 1,00 EUR

Garagenabstellplatz (netto): 156,62 EUR

Umsatzsteuer (gesamt): 173,68 EUR

Gesamtmiete: 1.683,95 EUR (inkl. Warmwasser-, Heizungsakonto und Garagenplatz)

Kaution: 5.051,85 EUR

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