

## **Klimatisierte Dachgeschosswohnung mit 2 Terrassen**



**Objektnummer: 18396**

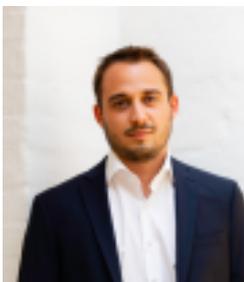
**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Perfektastraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.599,00 €
Kaltmiete (netto)	1.409,58 €
Kaltmiete	1.599,00 €
Betriebskosten:	189,42 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH















## Objektbeschreibung

Zur **Vermietung** gelangt eine **attraktive 3-Zimmer-Wohnung (74,93m<sup>2</sup>)** mit **viel Freifläche** in einem **Neubau**. Die Wohnung liegt im **Dachgeschoss**, die selbstverständlich über einen **Personenlift** zu erreichen ist. Die optimale Lage der Wohnung in **Fußlaufweite zur U6 Erlaaer Straße und der Badner Bahn** sowie die verkehrsgünstige **Anbindung an das Autobahnnetz Richtung Süden**, macht die Wohnung **perfekt für Pendler oder Personen, die gerne schnell in der Stadt und im Grünen sein möchten**.

Die **hochwertigen Tischlermöbel** sind wie neu und können bei Interesse vom aktuellen Mieter abgelöst werden. (auch nur teilweise)

### Raumaufteilung:

- geräumiges Vorzimmer
- 2 Schlafzimmer, eins davon mit Zugang zur Terrasse
- große Wohnküche mit samt aller Geräte
- Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und WM-Anschluss
- Abstellraum
- separate Toilette mkt Handwaschbecken
- große Terrasse

### Lage und Infrastruktur:

Die nahe Umgebung bietet **alle Einkaufsmöglichkeiten** für den **täglichen Bedarf**.

In knapp 10 Minuten Fußlaufweite kommen Sie zur U6 Station Erlaaer Straße. Mit der 1 Minuten entfernten **Autobuslinien 64A** gelangt man ebenso in rund 10 Minuten zur **U6 Station Alterlaa**.

### Kosten:

Miete: € 1.599,- inkl. BK und USt. + € 100,00 Garagenstellplatz

Kaution: € 5.097,-

### Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**

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