Traumhafte Balkonwohnung - Herrlicher Grün-/Weitblick - Erstbezug nach Sanierung

1130 Wien, Österreich
Nähe: Gusindegasse - Dollwiese

Eckdaten Objektnummer 17037

Wohnfläche: ca. 80 m²
Nutzfläche: ca. 80 m²
Kellerfläche: ca. 2 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: ab sofort
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 1981
Letzte Sanierung: 2025
Heizung: Zentralheizung
Stockwerk: 3. Etage / 2. Obergeschoss
Lift: Personenaufzug
Zustand: Erstbezug
Zimmer: 2
Balkon: 1 (ca. 5 m²)
Stellplatz: 1 (ca. 5 m²)
Bad: 1
WC: 1

Gesamtmiete*:	1.359,52 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	13,17 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	2,03 €
Miete:	1.053,64 €
Betriebskosten:	162,04 €
Liftkosten:	20,25 €
Umsatzsteuer:	123,59 €
monatliche Gesamtbelastung:	**1.359,52 €**
Kaution:	4.500,00 €

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 22.08.2028
Heizwärmebedarf: C 62,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,12

Ihr Ansprechpartner:

Stefan Luschnig
Mobil: +43 676 554 0 884
Telefon: +43 676 554 0 884
E-Mail: sl@engelreal.at

Detailbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese traumhafte Balkonwohnung in Hietzinger Grünruhelage! Zur Wohnung gehört ein kleiner PKW-Stellplatz.
Vereinbaren Sie noch heute Ihre persönlichen Besichtigungstermin!

Biite beachten Sie:
Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden monatlich Akonto vorgeschrieben und belaufen sich auf EUR 190,48 brutto (inkl. USt.)
Die monatlichen Gesamtkosten (OHNE Strom, TV, Internet) belaufen sich somit auf EUR 1.550,00 (inkl. USt.)

Wohnung:
Diese außergewöhnliche Wohnung zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:
- **traumhafter Balkon (Zugang vom Wohraum) mit herrlichem Weitblick**
- **Erstbezug nach Sanierung (Hochwertige Vinyl- und Fliesenböden)**
- **Wunderschöne, komplett ausgestattete Designküche**
- **Geschmackvolle und hochweritge Sanitärräume**
- **Absolute Grün-Ruhe-Lage**
- **Überdachter PKW-Stellplatz**
- **Vollwertiges Kellerabteil**

Lage:
Durch die Buslinien 54 A und B (fähren ua. zur U4-Station "Ober St.Veit") ist die Wohnung öffentlich angebunden und jedes Ziel schnell und bequem erreicht.
Das **Naherholungsgebiet "Lainzer Tiergarten"** lädt direkt vor der Haustür zu entspannenden oder auch herausfordernden Freizeitaktivitäten ein.

Gebäude:
Es handelt sich um ein 1981er-Haus mit allen Vorzügen eines Neubauhauses (trockenes Kellerabteil, Fahrradraum, PKW-Stellplatz, etc.).
Der Personenlift (3-4 Personen) bringt Sie bequem zu Ihrer Wohnung - Bitte beachten Sie: Im Stiegenbereich beim Lift sind ein paar Stufen zu bewältigen.
Zur Wohnung gehört ein überdachter PKW-Stellplatz zur exklusiven Nutzung.

Kontaktieren Sie mich noch heute für Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte **Stefan Luschnig** unter **0676 - 554 0 884** bzw. per Email an **sl@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

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

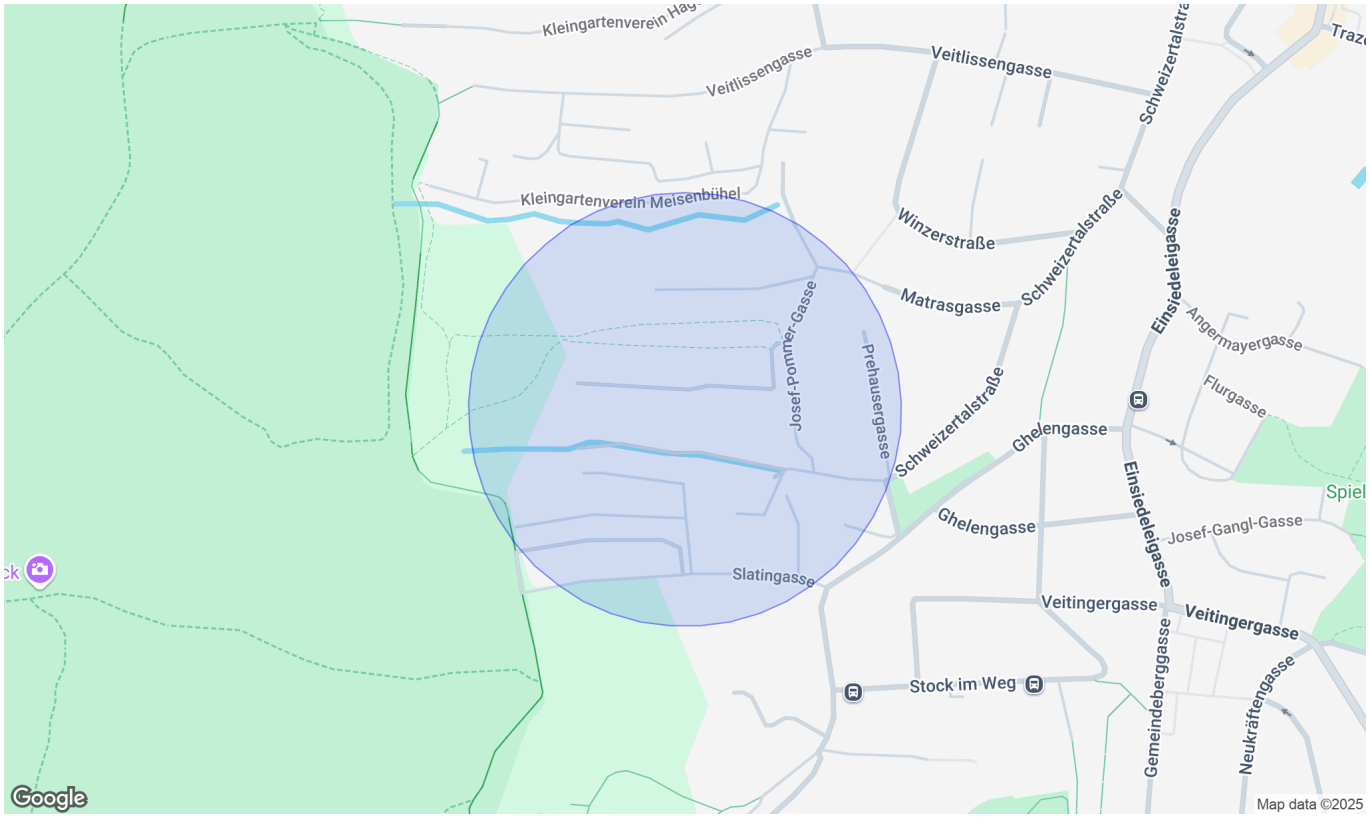
Ausstattung

Fliesen, Kunststoffboden, Gas, Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Parkplatz, Südostbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Innenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Toilette, Stadtblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster, Schallschutzfenster, Grünblick

Lage

Gusindegasse - Dollwiese

1130 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	4.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.500 m
U-Bahn	1.500 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	4.000 m

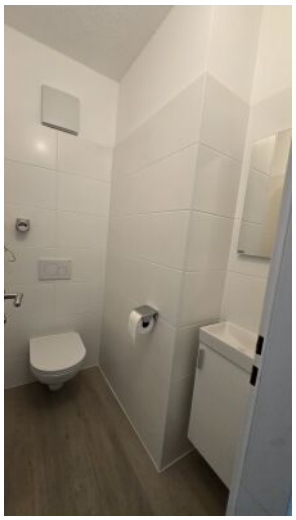
Kinder & Schulen

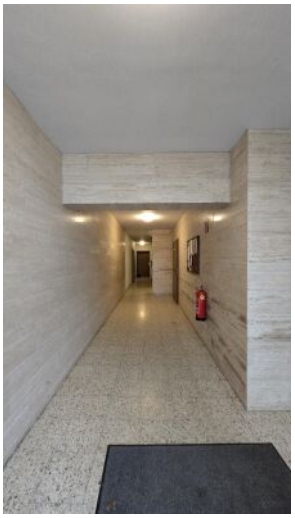
Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	5.500 m

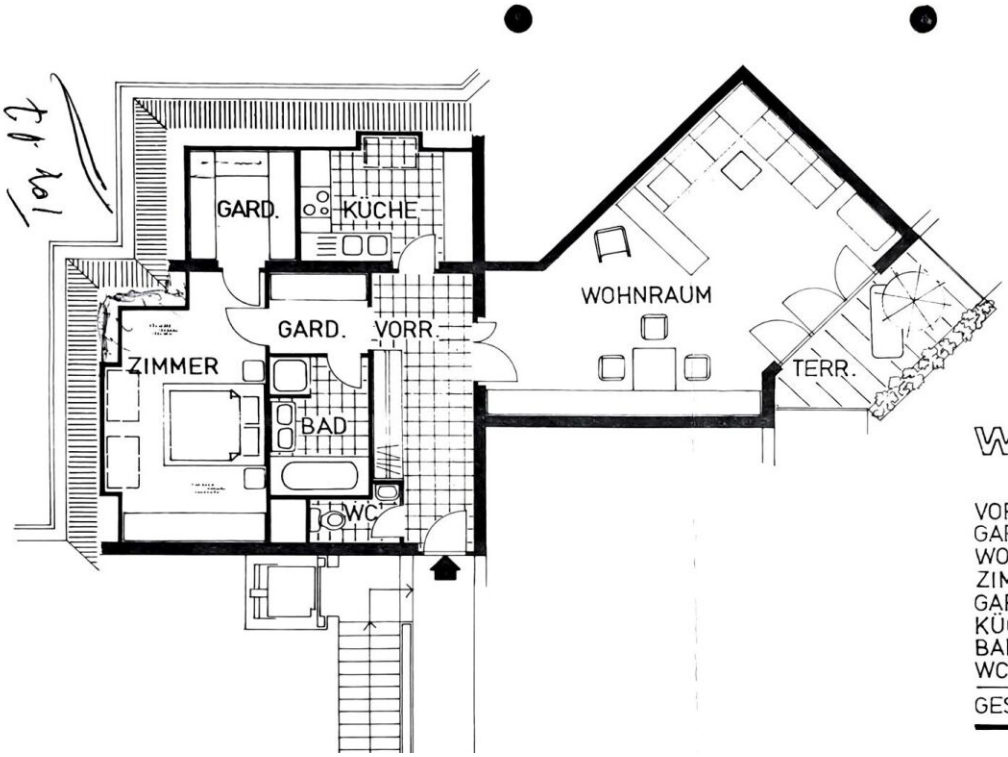
Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.500 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







WOHNUNG A11

VORRAUM	10,04	M 2
GARDEROBE	3,32	M 2
WOHNRAUM	33,21	M 2
ZIMMER	14,46	M 2
GARDEROBE	4,48	M 2
KÜCHE	8,03	M 2
BAD	5,23	M 2
WC	1,82	M 2
GES.WOHNFL.	CA.80,59	M 2