

# Grünruhelage mit herrlichem Weitblick - Bestzustand - PKW-Stellplatz inklusive!

1130 Wien, Österreich

Nähe: Gusindegasse - Dollwiese



## Eckdaten Objektnummer 17037

**Wohnfläche:** ca. 80 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 80 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 2 m<sup>2</sup>

**Möbiliar:** 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 m<sup>2</sup>)

**Stellplatz:** 1 (ca. 5 m<sup>2</sup>)

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Gesamtmiete\*:** 1.459,53 €

**Miete pro m<sup>2</sup> (exkl. USt.):** 14,31 €

**Betriebskosten pro m<sup>2</sup> (exkl. USt.):** 2,03 €

**Miete:** 1.144,55 €

**Betriebskosten:** 162,04 €

**Liftkosten:** 20,25 €

**Umsatzsteuer:** 132,69 €

**monatliche Gesamtbelastung:** **1.459,53 €**

**Kaution:** 6.600,00 €

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**Energieausweis gültig bis:** 22.08.2028

**Heizwärmebedarf:** **C** 62,6 kWh/m<sup>2</sup>a

**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!  
Vereinbaren Sie noch heute Ihre persönlichen Besichtigungstermin!

Bitte 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 1650,00 (inkl. USt.)

### Wohnung:

Diese außergewöhnliche Wohnung zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- traumhafter Balkon (Zugang vom Wohnraum) mit herrlichem Weitblick
- Erstbezug nach Sanierung (Hochwertige Vinyl- und Fliesenböden)
- Wunderschöne, komplett ausgestattete Designküche
- Geschmackvolle und hochwertige Sanitärräume
- Absolute Grün-Ruhe-Lage
- Überdachter PKW-Stellplatz
- Vollwertiges Kellerabteil

### Lage:

Durch die Buslinien 54 A und B (fahren 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.

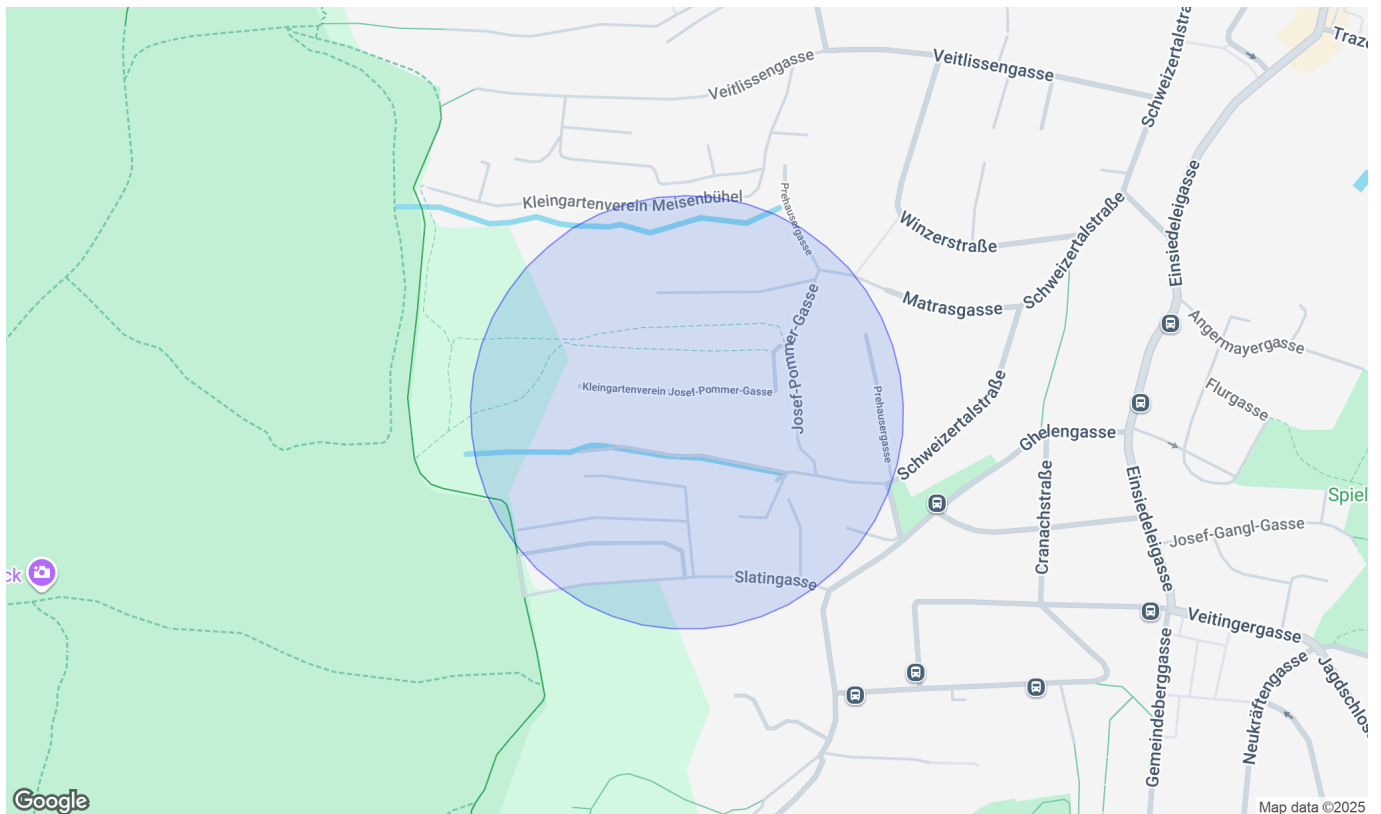
## Ausstattung

Fliesen, Kunststoffboden, Gas, Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Parkplatz, Südostbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Innenliegender Sonnenschutz, Öffensbare 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

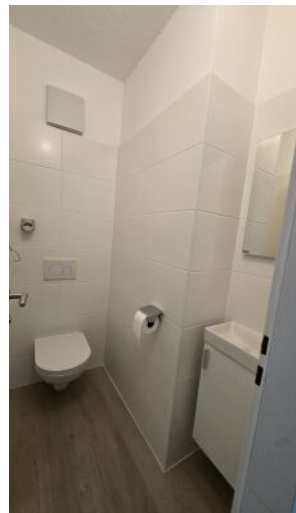
Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	5.500 m

### Sonstige

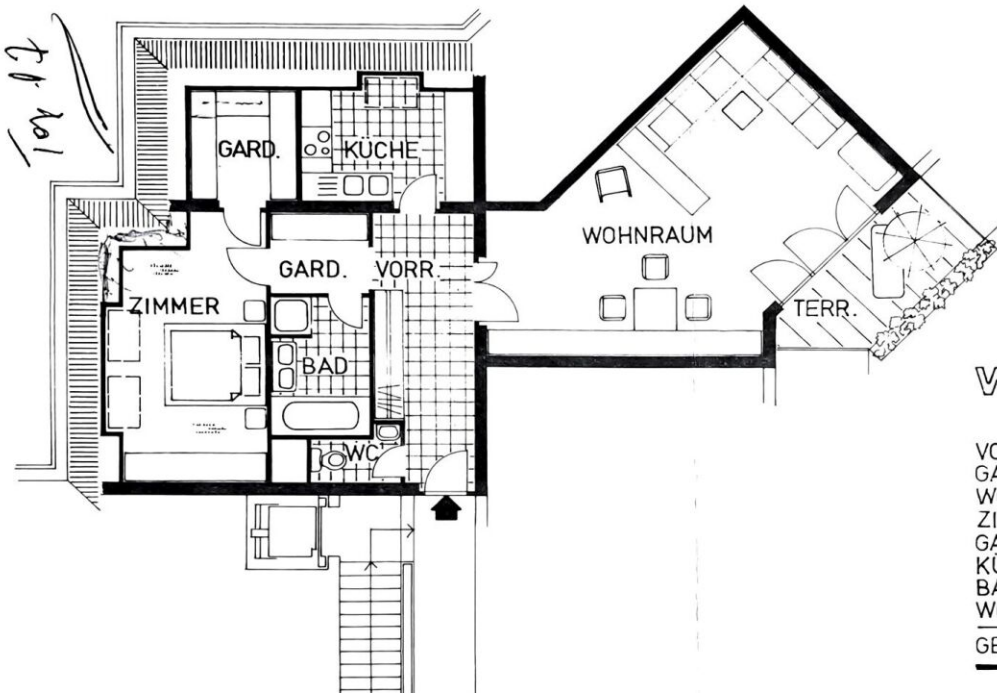
Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.500 m
Polizei	2.000 m











## WOHNUNG A11

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

27 00 2