

1200 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56282

# Moderne 3-Zimmer DG-Wohnung zwei Außenflächen und Ausblick



Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

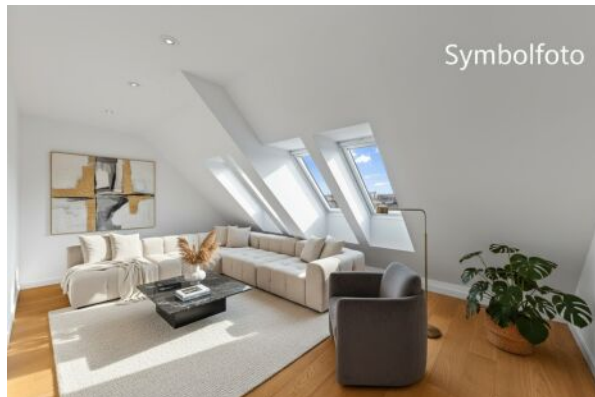
+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

[aurelian.tranc@riwog.at](mailto:aurelian.tranc@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## Moderne 3-Zimmer DG-Wohnung zwei Außenflächen und Ausblick



### Lage

Meldemannstraße 15

Zur Vermietung gelangt ab sofort diese DG- Wohnung im 20. Bezirk, in der Nähe der U-Bahn-Station U-6 Dresdner Straße. Das konkrete Objekt ist als Maisonette konzipiert, etwa 89 m² groß und verfügt über 3 wunderschöne Zimmer und zwei Außenflächen.

Das Gebäude wurde vor einigen Jahren saniert und befindet sich in einem guten Zustand.

Die Verkehrsanbindung gestaltet sich gut: Sie erreichen bequem, in nur wenigen Minuten die Straßenbahnlinie 2, 31 und 33. Die nächste U-Bahn-Station ist die U-6 Dresdner Straße, weitere zu erwähnende Linien in der Umgebung sind die Buslinie 35A und Schnellbahn S1 und S2.

Das Objekt besticht weiters, durch eine äußerst attraktive Infrastruktur und lässt keinerlei Wünsche offen. In Ihrer unmittelbaren und weiteren Umgebung finden Sie ein breites Spektrum an Freizeit, -Erholungs, -Bildungs und Einkaufsmöglichkeiten vor. So zum Beispiel:

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- Schulen, Kindergärten
- etc..

### **Aufteilung:**

- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne, zwei Handwaschbecken, WM- Anschluss im unteren Bereich
- separates WC mit Handwaschbecken im unteren Bereich
- helles Schlafzimmer mit Außenfläche im unteren Bereich
- zweites Schlafzimmer/Arbeitszimmer/Gästezimmer mit Außenfläche im unteren Bereich

- Wohnzimmer im oberen Bereich
- Küche im oberen Bereich
- Terrasse mit schönem Ausblick im oberen Bereich

In allen Zimmern und im Vorraum ist ein Echtholzparkett verlegt, das Badezimmer und WC ist modern mit Großformatfliesen verflies. Im Vorraum und Badezimmer leuchten zeitgemäße Einbauspots, in der gesamten Wohnung befindet sich eine Fußbodenheizung. Das Objekt wird mittels Gasetagenheizung beheizt und verfügt über eine moderne Ausstattung.

#### **Ausstattung:**

- Video-Gegensprechanlage
- Duravit Badewanne; WC und Handwaschbecken
- Hansgrohe Armaturen
- Vaillant Gas-Therme mit Warmwasserspeicher
- große Fensterfronten für optimale Belichtung
- Daikin Klimaanlage
- elektrische Außenbeschattung und zusätzliche Innenbeschattung
- uvm.

Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit über 500 aktuellen TOP-Objekten!

**In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 89,08 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 100,94 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 11,86 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
		Mietdauer:	5 Jahre
Etage:	1. DG / DG	Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 3 Monate
Zimmer:	3	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Heizung:	Etagenheizung, Fußbodenheizung
WCs:	1		
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Keller:	1	Bauart:	Neubau
Terrassen:	2	Zustand:	neuwertig
		Baujahr:	2015
		Letzte Sanierung:	2015

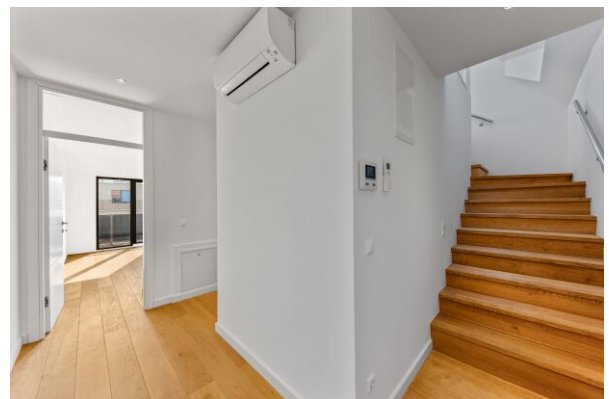
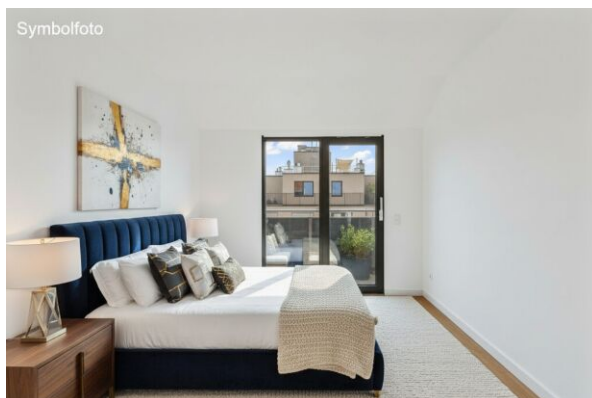
## Ausstattung

Boden:	Dielen, Fliesen, Parkett	Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeuerung:	Gas	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Belüftung:	Klimaanlage	Extras:	U-Bahn-Nähe

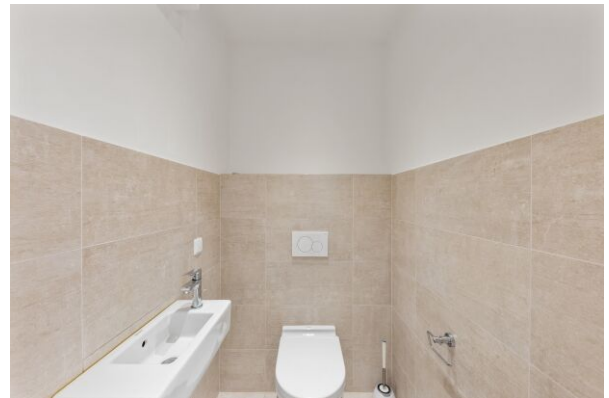
## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.890,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	1.411,45 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	215,37 €		
Reparaturrücklage:	44,55 €		
Sonstiges:	13,97 €		
Liftkosten:	35,62 €		
Umsatzsteuer:	169,04 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.890,00 €		

## Weitere Fotos



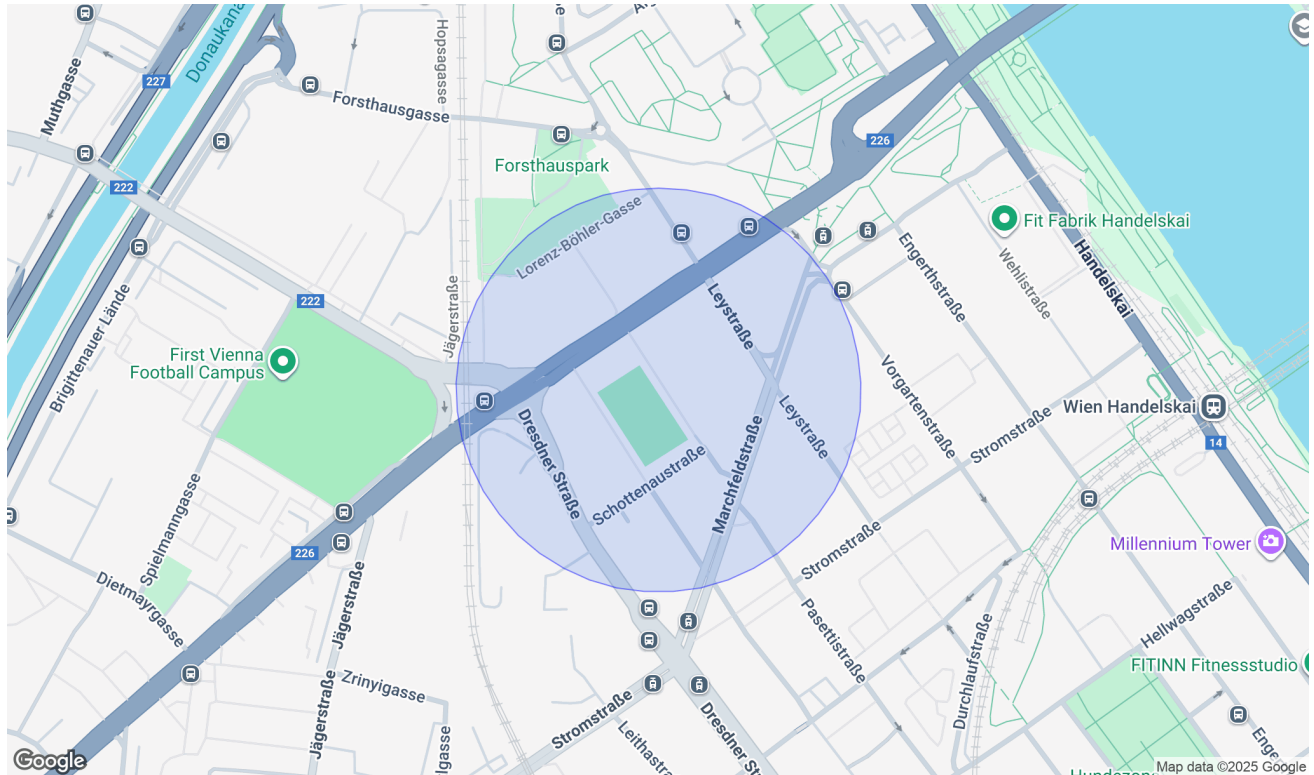






## Lage

1200 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

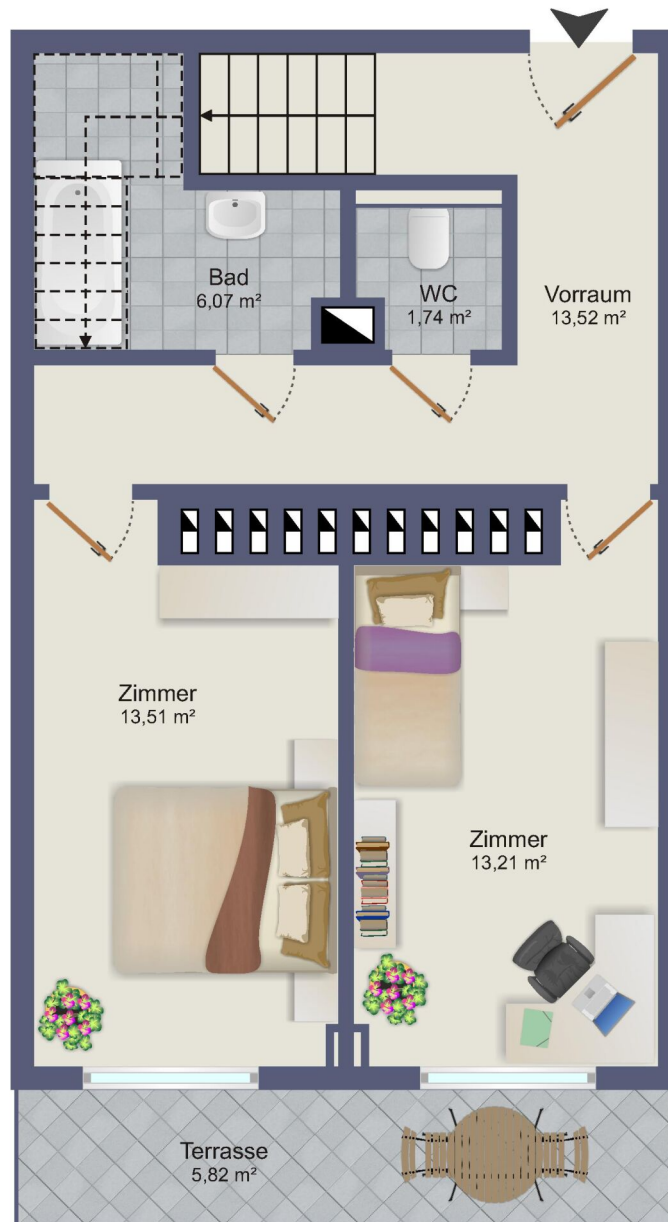
### Sonstige

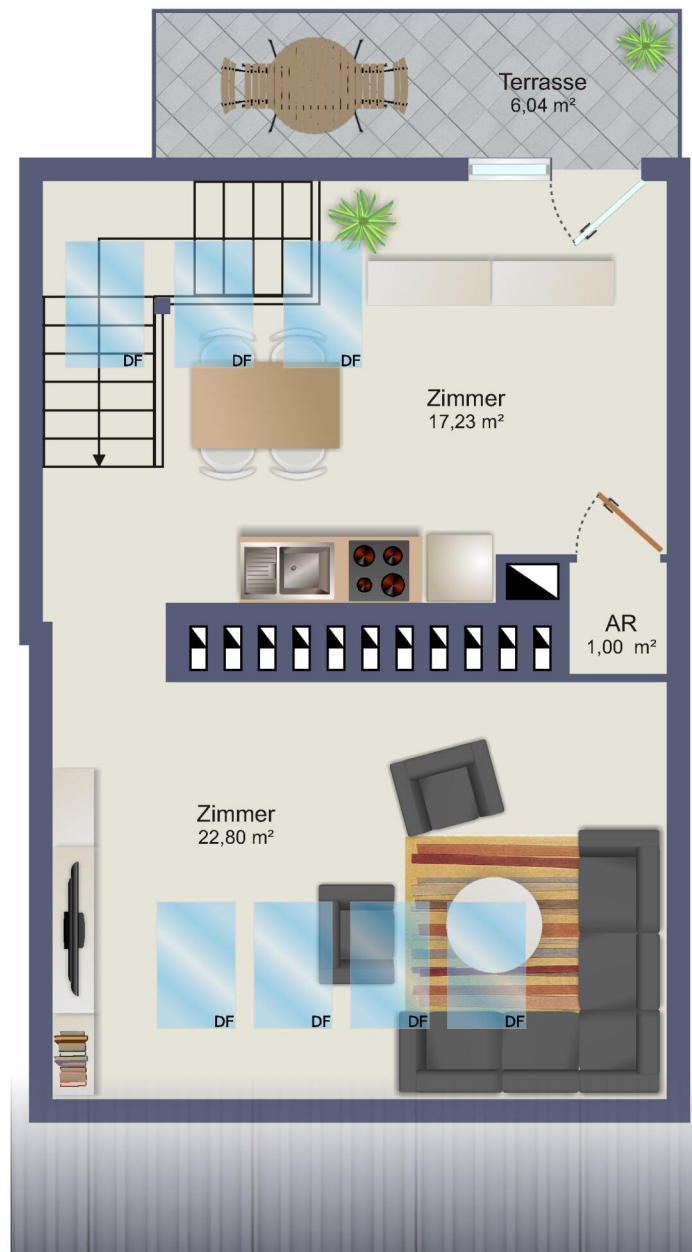
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Pläne





# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at