

1120 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56585

Nähe U4 / U6 | 60m² Dachterrasse | Lift | Klimaanlage | Zweitbezug nach Generalsanierung



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Nähe U4 / U6 | 60m² Dachterrasse | Lift | Klimaanlage |
Zweitbezug nach Generalsanierung



**Zwischen U4 / U6 Längenfeldgasse und Margaretengürtel | Zweitbezug nach Generalsanierung |
Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse | unbefristet**

Ideal für Pärchen und Singles

Hardfacts

4 Zimmer (rund 125m² Wohnfläche)

Terrasse (ca 6,50m²) und Dachterrasse (ca 58m²)

separate Küche

Dachgeschosswohnung

Personenaufzug vorhanden

Gas-Etagenheizung

Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Klimaanlage in drei Räumen

separates WC

Abstellraum vorhanden

Ausrichtung: SW / NO

Kellerabteil vorhanden

Nähe: Gaudenzdorfer Gürtel, Eichenstraße, Schönbrunner Straße

Öffentliche Anbindung: U4 / U6 Längenfeldgasse und Margaretengürtel

Befristung: unbefristet (3 Jahre Kündigungsverzicht)

Verfügbarkeit: ab sofort

Kostenaufschlüsselung

Bruttomonatsmiete inkl 10% USt = 1.966,52 Euro

Kaution = 9.500 Euro

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen 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 schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Eckdaten

| | | | |
|------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Wohnfläche: | ca. 125,42 m ² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Terrassenfläche: | ca. 64,12 m ² | Beziehbar: | sofort |
| | | Mietdauer: | unbefristet |
| Etage: | 1. DG / Dachgeschoss | Kündigungsverzicht: | 3 Jahre |
| Zimmer: | 4 | Mobiliar: | Küche, Bad |
| Bäder: | 1 | Heizung: | Etagenheizung, Fußbodenheizung |
| WCs: | 1 | | |
| Abstellräume: | 1 | | |
| Terrassen: | 2 | Lagebewertung: | gut |
| | | Lärmpegel: | Ruhelage |
| | | Erschließung: | vollerschlossen |
| | | Bauart: | Neubau |
| | | Zustand: | vollrenoviert |
| | | Ausrichtung: | Südwesten |

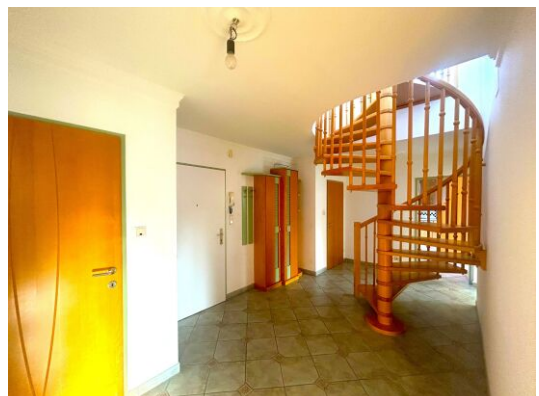
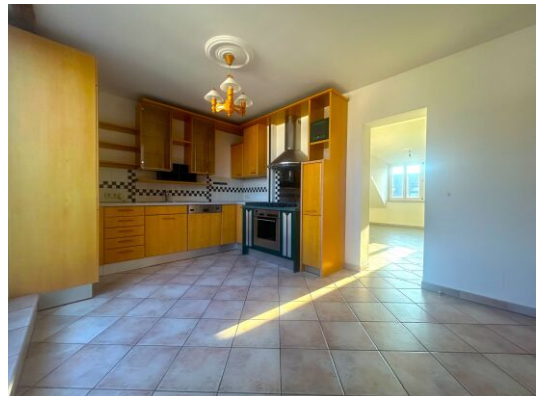
Ausstattung

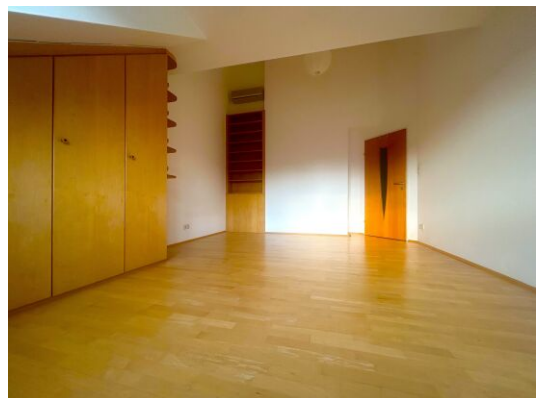
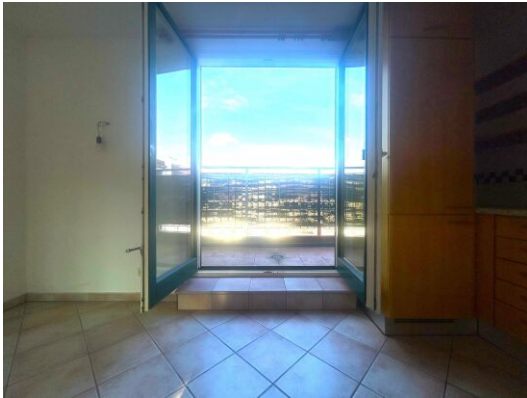
| | | | |
|--------------|--|----------|--|
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller | Balkon: | Nordostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse |
| Boden: | Fliesen, Parkett | | |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug | Fenster: | Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster |
| Befeuerung: | Gas | | |
| Belüftung: | Klimaanlage, Gebläsekonvektor (fan coil) | WCs: | Toilette |
| Ausblick: | Stadtblick, Grünblick | Bad: | Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche |
| | | Küche: | Einbauküche |
| | | Extras: | U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum |

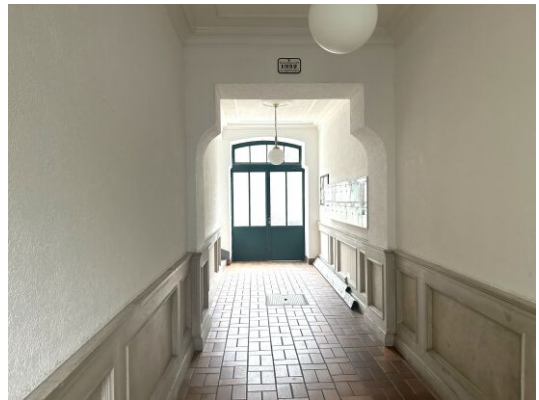
Preisinformationen

| | | | |
|-----------------------------|------------|------------|---|
| Gesamtmiete: | 1.966,52 € | Kaution: | 9.500 EUR |
| Miete: | 1.450,34 € | Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision. |
| Betriebskosten: | 314,85 € | | |
| Liftkosten: | 22,55 € | | |
| Umsatzsteuer: | 178,78 € | | |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 1.966,52 € | | |

Weitere Fotos

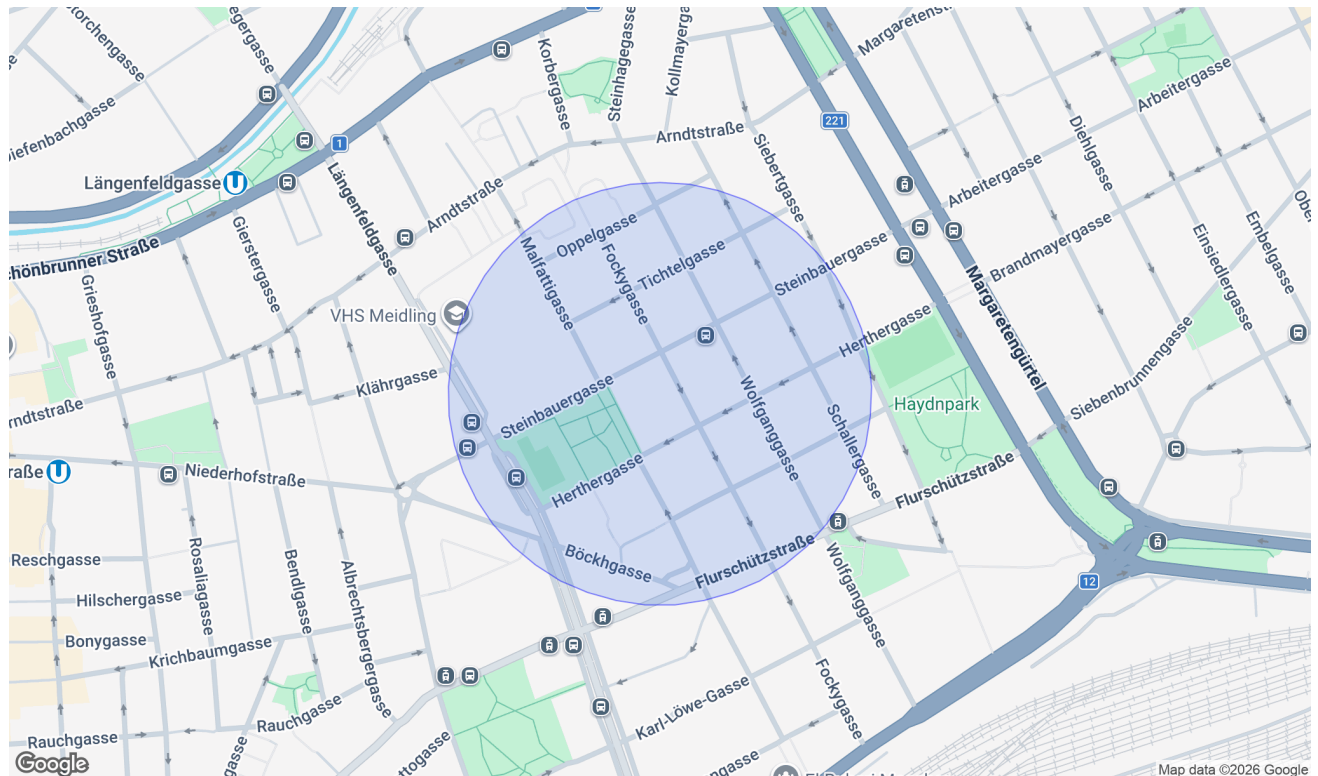






Lage

1120 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

| | |
|-------------|---------|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 500 m |
| Krankenhaus | 1.500 m |

Nahversorgung

| | |
|-----------------|---------|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 1.000 m |

Verkehr

| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 1.000 m |
| Straßenbahn | 500 m |
| Bahnhof | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 3.500 m |

Kinder & Schulen

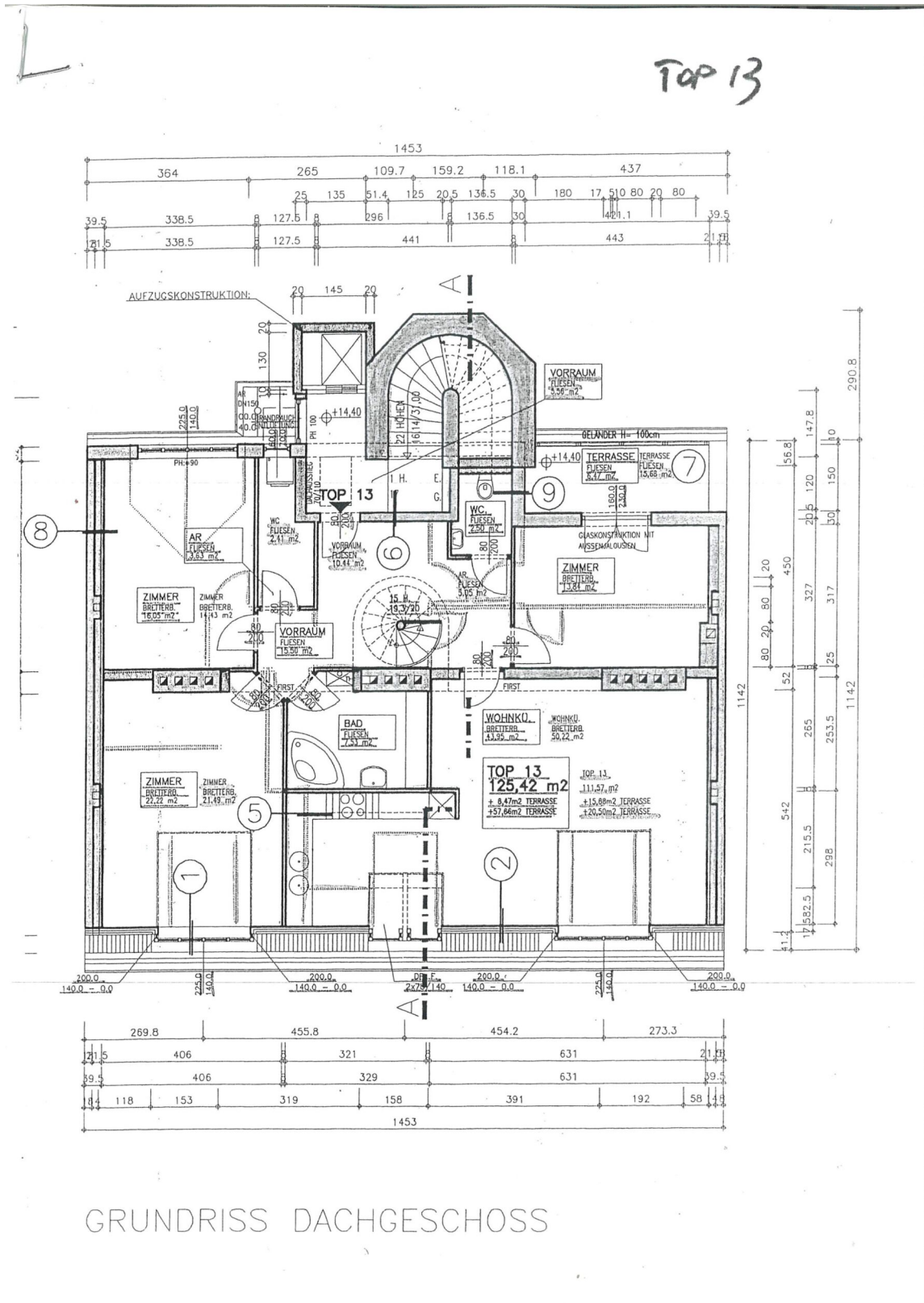
| | |
|---------------|---------|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 1.000 m |
| Höhere Schule | 500 m |

Sonstige

| | |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank | 1.000 m |
| Post | 500 m |
| Polizei | 500 m |

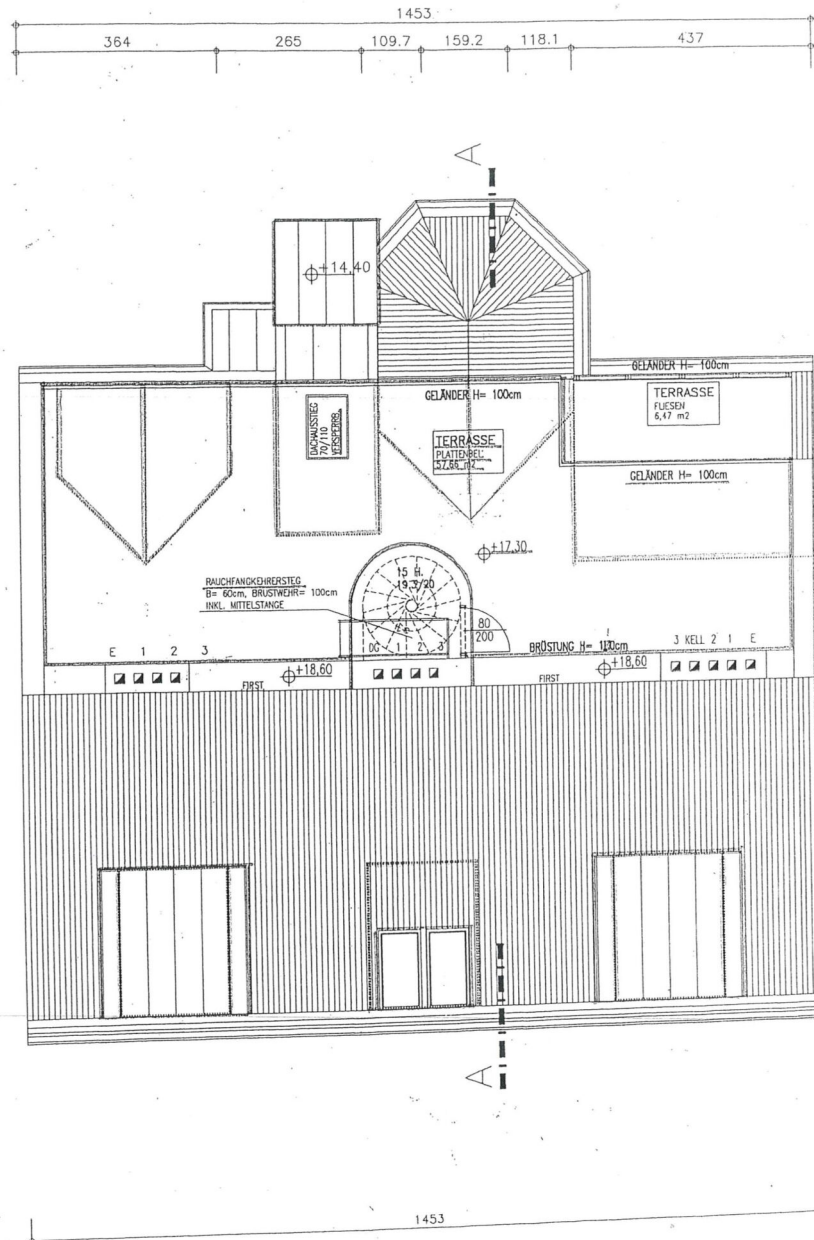
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

TOP 13



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

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