

1120 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56770

## Nähe U4 / U6 | 60m<sup>2</sup> Dachterrasse | Lift | Klimaanlage | Zweitbezug nach Generalsanierung



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

[maximilian.zillner@riwog.at](mailto:maximilian.zillner@riwog.at)

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

Nähe U4 / U6 | 60m<sup>2</sup> 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 125m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Terrasse (ca 6,50m<sup>2</sup>) und Dachterrasse (ca 58m<sup>2</sup>)

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

Kautions = 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](http://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 <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 64,12 m <sup>2</sup>	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

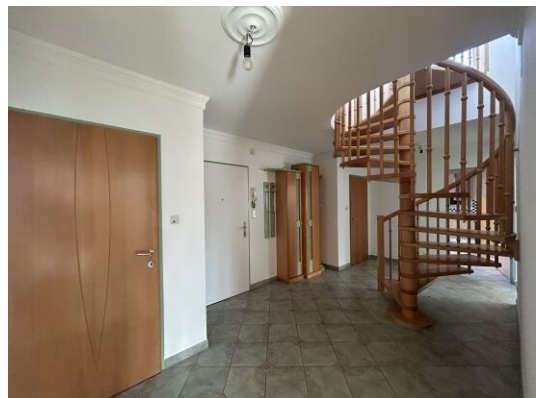
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse
Boden:	Fliesen, Parkett		
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Befeuerung:	Gas		
Belüftung:	Klimaanlage, Gebläsekonvektor (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 €		
<hr/>			
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

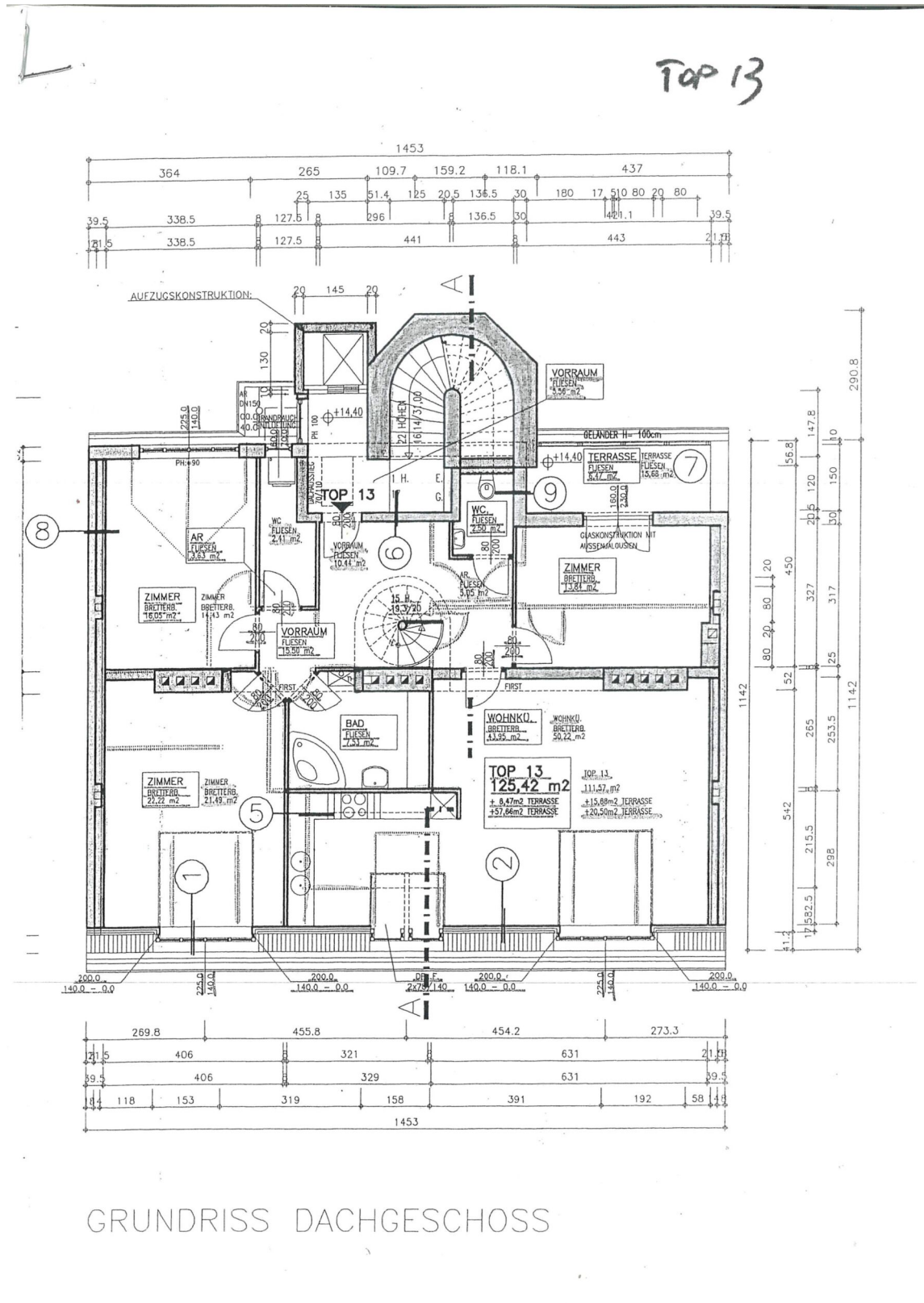
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	1.000 m
Post	500 m
Polizei	500 m

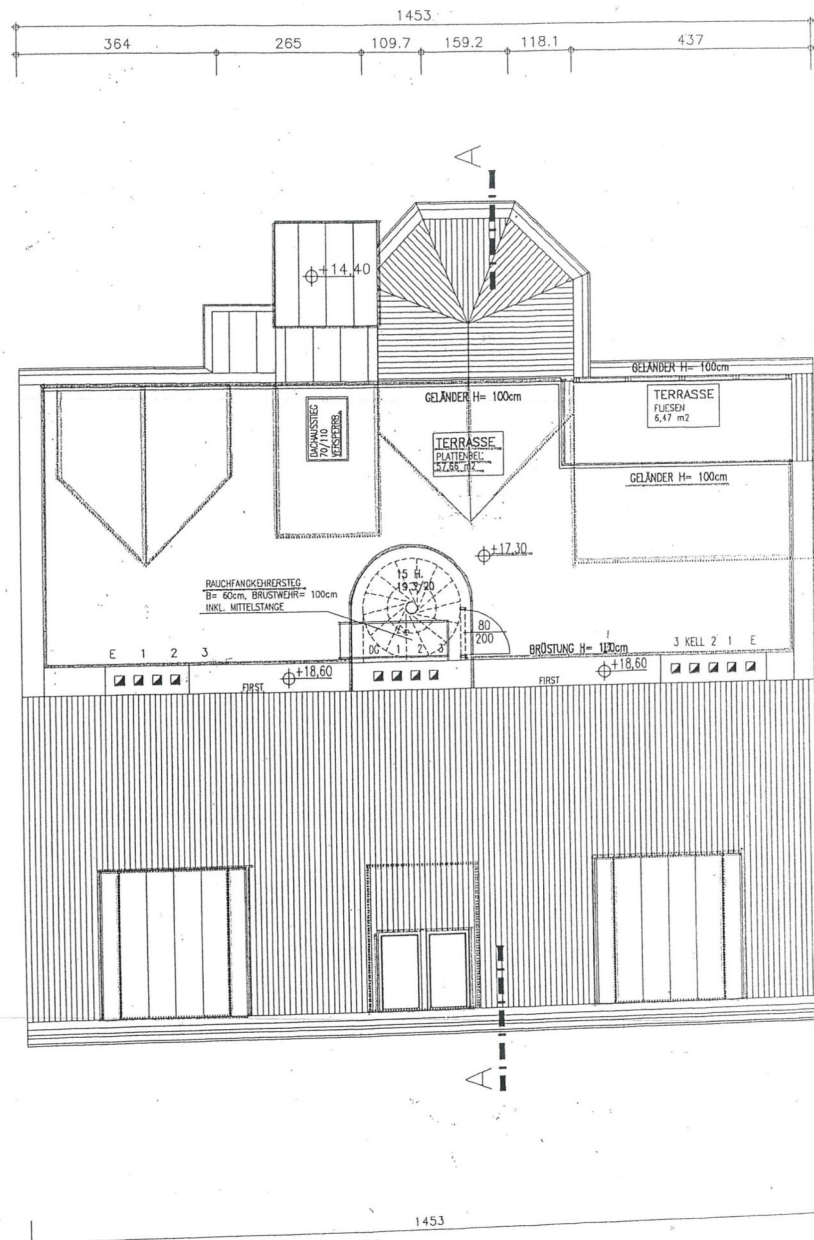
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## 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