1160 Wien,Ottakring | Wohnung | Objektnummer: 57093

4-Zimmer DG-Wohnung mit Terrassen auf Wohnebene | Klima | Einbauküche





Ihr Ansprechpartner

Martin Dreisiebner

Immobilienmakler

+43 699 / 11 69 64 17

martin.dreisiebner@riwog.at

www.riwog.at

4-Zimmer DG-Wohnung mit Terrassen auf Wohnebene | Klima | Einbauküche





Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht nur schriftliche Anfragen (Kontaktformular der jeweiligen Plattform) mit vollständigen Angaben (Vor-, Zuname, Telefonnummer und E-Mailadresse) bearbeiten können.

Vermietet wird eine helle Dachgeschosswohnung mit ost-west Ausrichtung & zwei Ebenen. Das gesamte Gebäude wurde im Zuge des Dachgeschossausbaus sockelsaniert und präsentiert sich sehr gepflegt.

Auf der unteren, Eingangsebene, befinden sich drei Zimmer sowie das Badezimmer mit Wanne und Dusche. In der offen gestalteten oberen Etage befindet sich die geräumige Wohnküche samt moderner Einbauküche und zwei Terrassen.

- ab sofort
- moderne Einbauküche
- Raumhöhe im OG bis zu ca. 3,30m
- Klimaanlage in allen Zimmern
- Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- teils bodentiefe Fenster
- Dachbalkon (Dachflächenfenster, die man zu einem Balkon aufklappen kann)
- Hebe-Schiebetüren
- Kellerabteil

Hauptmietvertrag auf 5 Jahre

Hauptmietzins € 1.790,00

Betriebskosten ink. Lift € 288,91

10% USt. € 214,80

Bruttomiete € 2.286,80

Warmwasserakonto € 69,11

Heizkostenakonto € 188,49

20% USt. € 37,70

Bruttomiete mit Wärmeakonten € 2.589,01

Kaution € 7.800,00

Disclaimer

Verkaufspläne sowie KI-gestützte Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung, sind unverbindlich und stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

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. 113,28 m²
Etage:	1. DG
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1
Terrassen:	2
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	sofort
Mietdauer:	5 Jahre
Mobiliar:	Küche
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Ausrichtung:	Ostwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	21.10.2035
HWB:	B 47,2 kWh/m²a
fGEE:	C 1,02

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Belüftung:	Klimaanlage
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne, Dusche
Küche:	Einbauküche

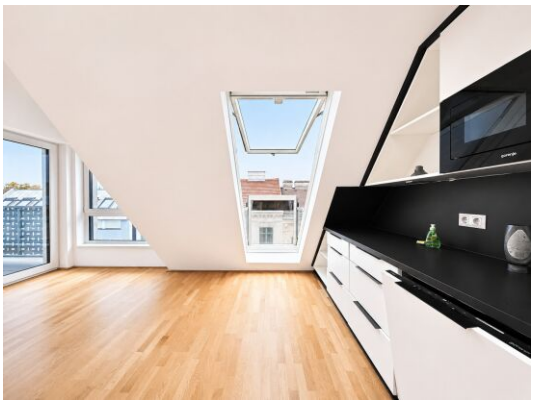
Preisinformationen

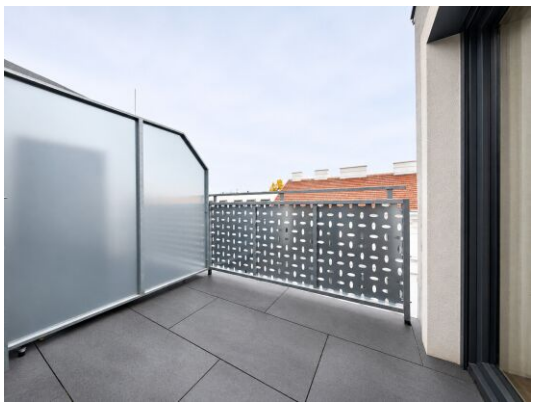
Gesamtmiete:	2.286,80 €
Miete:	1.790,00 €
Betriebskosten:	288,91 €
Umsatzsteuer:	207,89 €
Monatliche Gesamtbelastung:	2.286,80 €

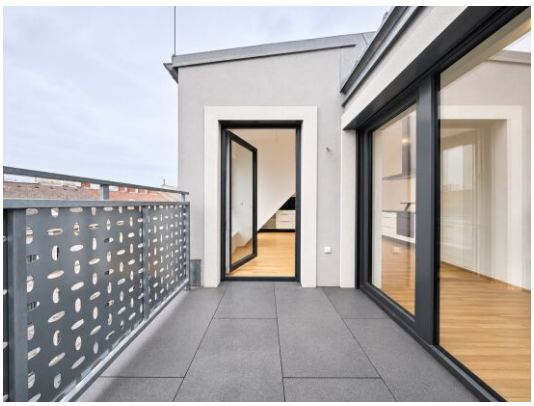
Kaution:	7.800,00 €
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Weitere Fotos

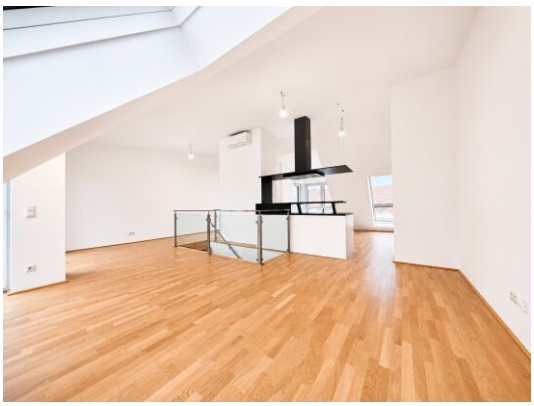






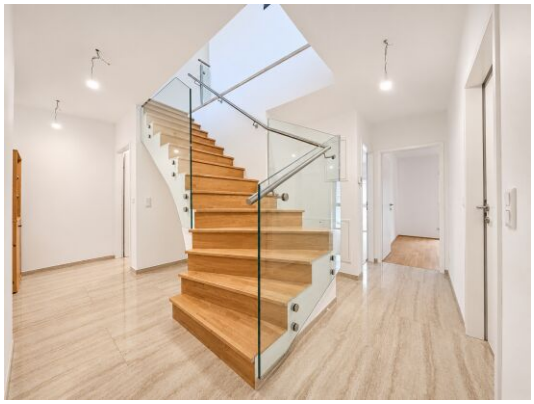


















RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

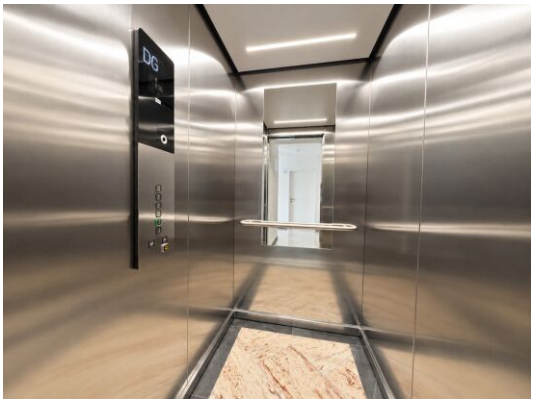










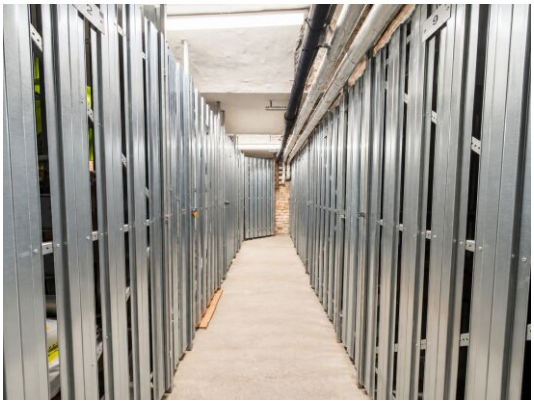


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





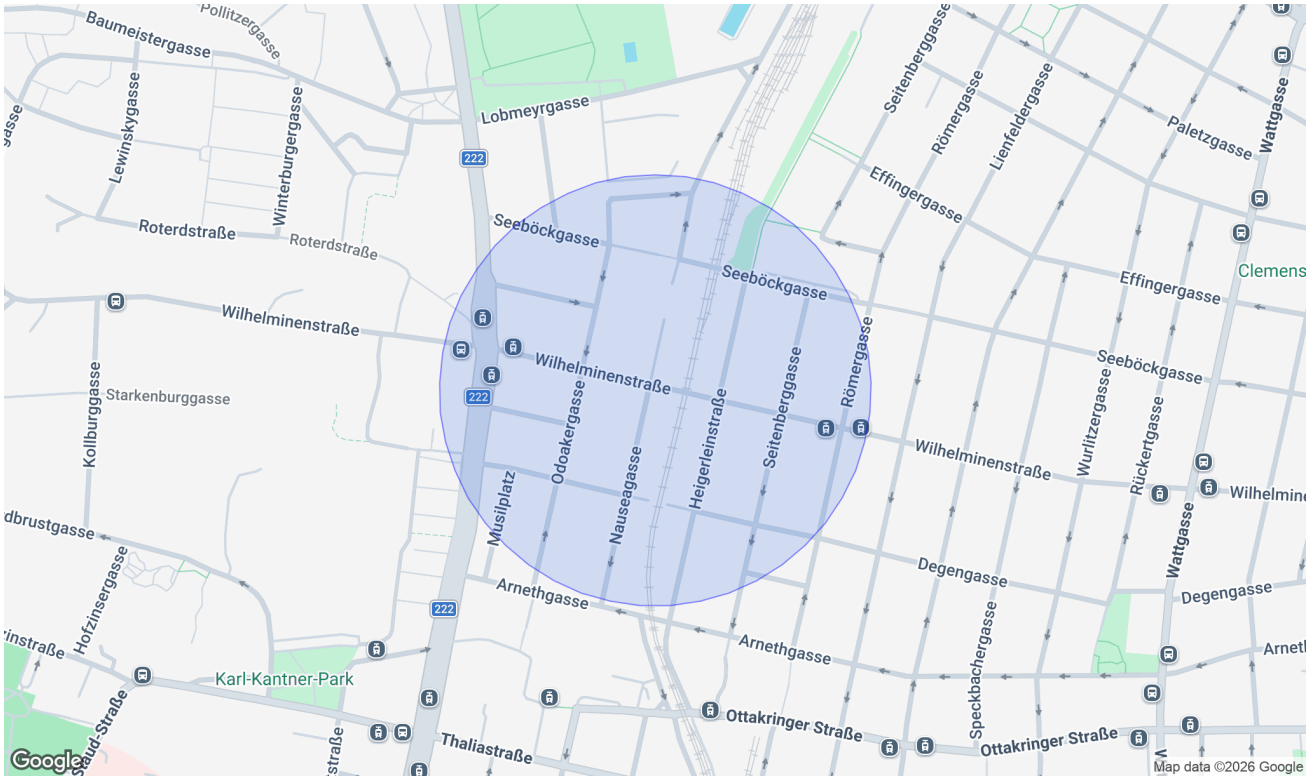




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1160 Wien,Ottakring



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	5.000 m

Kinder & Schulen

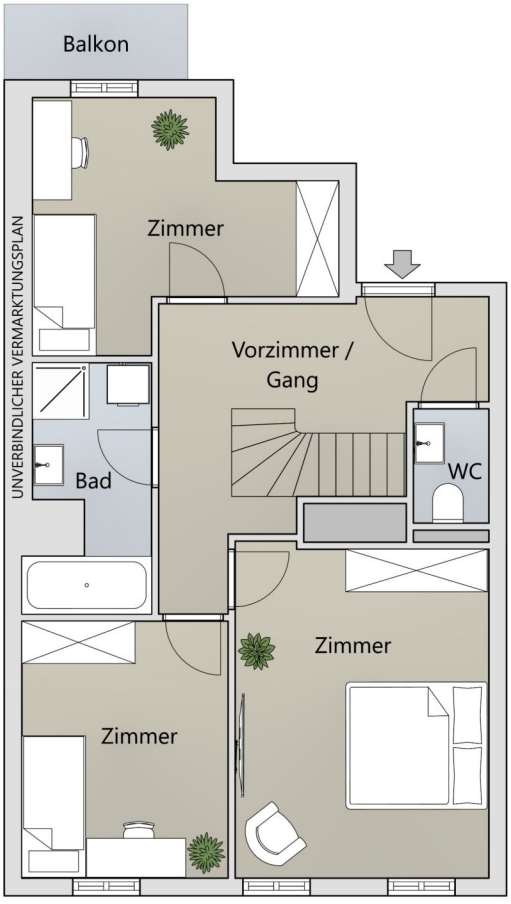
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.500 m

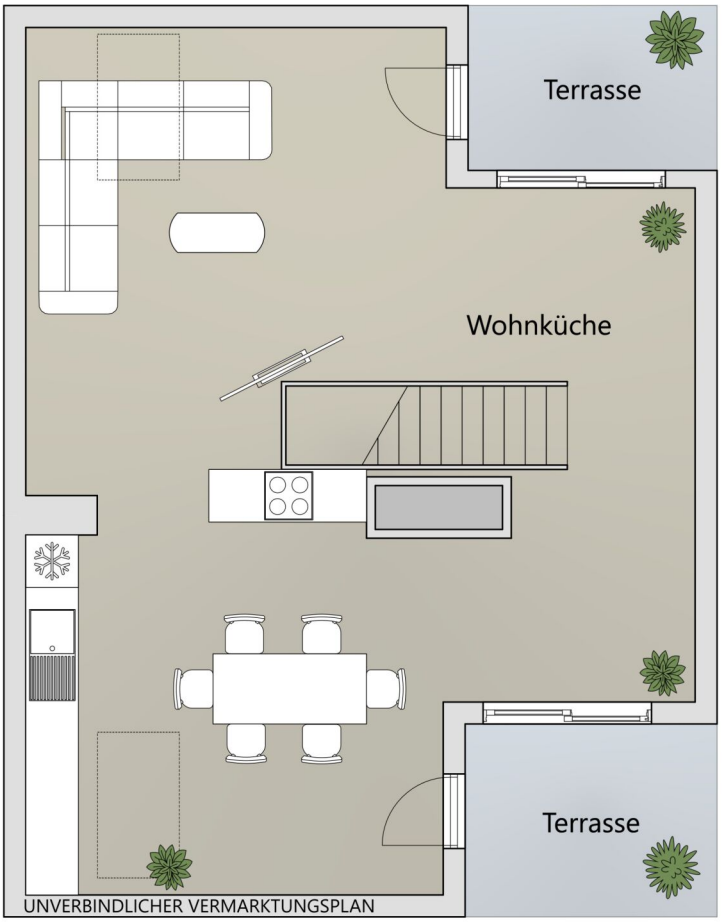
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


Balkon
Zimmer
Vorzimmer /
Gang
Bad
WC
Zimmer
Zimmer
UNVERBINDLICHER VERMARKTUNGSPLAN



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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