1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 57104

Nähe U2 Aspernstraße I 2-Zimmer mit Balkon und Wohnküche I an der Großenzersdorfer Straße





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Nähe U2 Aspernstraße I 2-Zimmer mit Balkon und Wohnküche I an der Großenzersdorfer Straße





<u>Zwischen U2 Station Aspernstraße und Seestadt II 1. Liftstock II 2-Zimmer mit Wohnküche II Nähe Donauufer Autobahn</u>

<u>Ideal für Singles und Pärchen</u>

Hardfacts

2-Räume (Schlafzimmer, Wohnzimmer)

Wohnküche - vollausgestattete Küchenzeile vorhanden

1. Liftstock

ca 45m² Wohnfläche zzgl ca 3,50m² Balkon

Gas-Zentralheizung (Fußbodenheizung)

Ausrichtung: Süd-West

Kellerabteil vorhanden

Nähe: Donauuferautobahn, U2 Seestadt und Aspernstraße, Groß-Enzersdorfer-Straße, BIberhaufenweg

Befristung: 5 Jahre

Verfügbarkeit: ab sofort

Kostenaufschlüsselung

Bruttomonatsmiete inkl 10% USt = 850 Euro

Kaution = 3.800 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. 45,12 m²
Balkonfläche:	ca. 3,42 m²
Etage:	1. Etage / 1. Liftstock
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	sofort
Mietdauer:	5 Jahre
Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 3 Monate
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	2022
Ausrichtung:	Südwesten

Ausstattung

Dachform:	Flachdach
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Stadtblick

Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Rollstuhlgerecht, Kinderspielplatz

Preisinformationen

Gesamtmiete:	850,00 €
Miete:	677,56 €
Betriebskosten:	94,30 €
Sonstiges:	0,95 €
Umsatzsteuer:	77,19 €
Monatliche Gesamtbelastung:	850,00 €

Kaution:	3.800 EUR
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

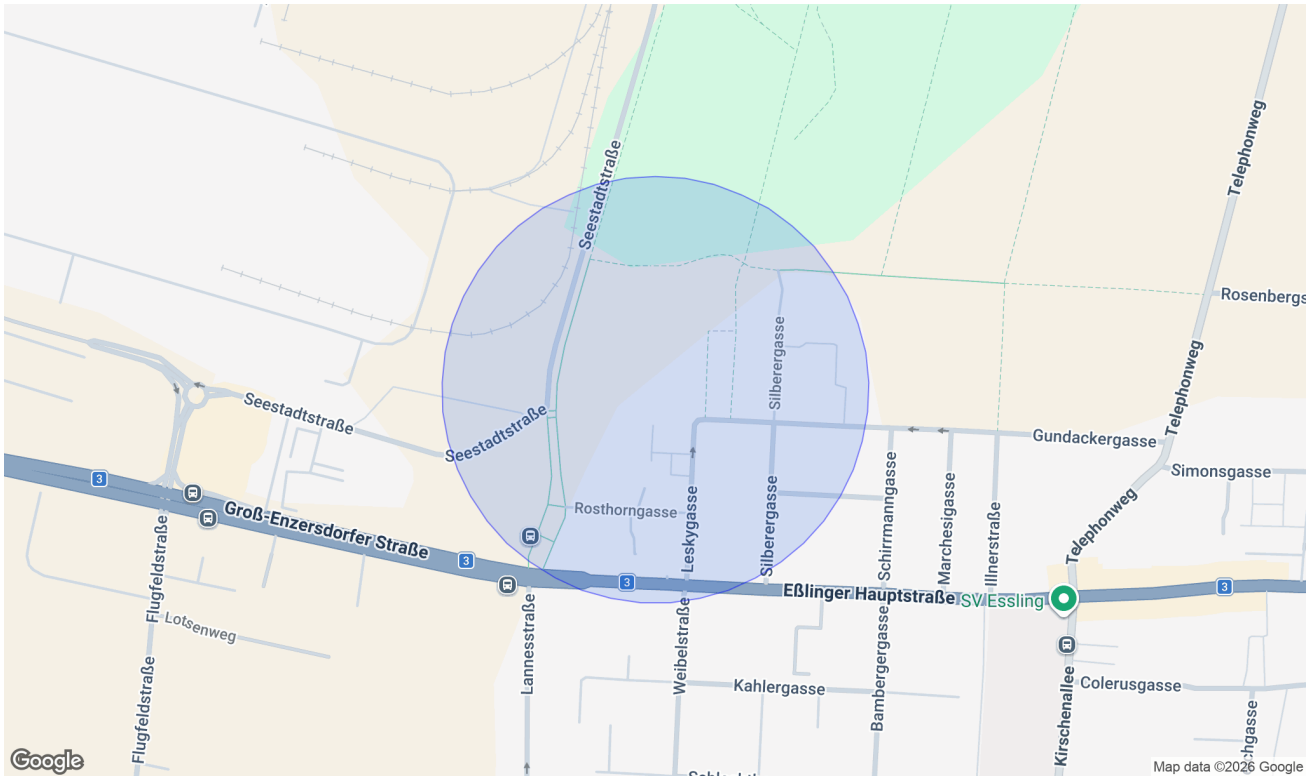




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	4.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	2.500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	5.000 m

Kinder & Schulen

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

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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