



#00010068170002

## HELLE BALKON-WOHNUNG NÄHE U4 UND LAINZER TIERGARTEN

1130 Wien



Mietpreis: 1.129,57 €  
Wohnfläche: 54,56 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Sarah Tiefenbacher  
Junior-Maklerin  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
sarah.tiefenbacher@riv.at  
+43 664 60 517 517 31





## BESCHREIBUNG

Schöner Neubau – komfortables Wohnen in ruhiger Lage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung nächst dem Lainzer Tiergarten (Nikolaitor in 7 Fußminuten).

Sehr gepflegtes Neubau-Haus, Baujahr 2008. Die Wohnung verfügt über praktischen Grundriss, sie liegt im 2.OG und ist nach Nord-Westen ausgerichtet.

2 Zimmer, Wohnnutzfläche ca. 54,4 m<sup>2</sup> + Balkon ca. 7,4 m<sup>2</sup> + Keller

Beziehbar nach Vereinbarung, befristet bis 31.12.2028.

### Liegenschaft

#### IDEALE RAUMAUFTEILUNG:

- + Vorraum
- + moderne Einbauküche mit Markengeräten
- + heller Wohnraum mit Zugang zum Balkon
- + ruhiges Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Badewanne
- + WC extra
- + Abstellraum
- + Kellerabteil

#### HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG:

- + Parkettböden in den Wohnräumen
- + Sicherheitstüren
- + EDV und Audioverkabelungen
- + Kunststoff-Fenster
- + Wärmeschutzfassade
- + Balkon

Gesamtmonatsmiete inkl. Heizkosten 1.129,57 €

### Bedingungen

Beziehbar nach Vereinbarung.

Die Wohnung wird befristet bis max. 31.12.2028 vermietet.

### Energieausweisvorlagegesetz (EAVG)



HWB 21 kWh/m<sup>2</sup>.a, dies bedeutet die Energieklasse A.

Nebenkosten bei Mietvertrag

3 BMM Kaution EUR 3.300,-

Strom, Internet, Kabel-TV laufen direkt auf den Mieter und müssen von ihm angemeldet werden.

Bedingungen

- Die Bruttomonatsmiete darf max.40 % des Nettomonatseinkommens betragen.
- Gehaltsnachweise über die letzten 3 Monate sind erforderlich.
- Mietverhältnis ist auf 3,5 Jahre befristet, nach 1 Jahr und 3 Monaten kann erstmals gekündigt werden.

Ebenso haben wir Ihnen ein Mietanbot zur angefragten Wohnung beigelegt. Wir ersuchen Sie, das Mietanbot um Ihre persönlichen Daten, sowie die Angabe zu Ihrem Haushaltseinkommen zu ergänzen und im Falle Ihres Interesses nach Besichtigung unterfertigt samt Ausweiskopie (aller Mieter:innen) an den(die) Makler:in zu übergeben bzw. zu übersenden.

Bitte füllen Sie für den Fall der Mietanbotslegung auch die beiliegende Selbstauskunft für alle mietenden Person(en) aus und bereiten Sie bitte Ihre letzten 3 Gehaltsnachweise vor.

Die übergebene Vorschreibung (Betriebskosten, Gemeindeabgabe, etc.) wurde im Zuge der Objektaufnahme erhoben. Eventuelle Erhöhungen können nicht ausgeschlossen werden.

Ich bitte Sie aus organisatorischen Gründen und Aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten, einschließlich Name, Wohnadresse, e-Mailadresse und Telefonnummer. Danke



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	2008
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	25.03.2019
Gültig bis	24.03.2029
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	48,00
HWB Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	807,57 € inkl. 10% USt.
Summe Miete	807,57 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	166,53 € inkl. 10% USt.
Betriebskosten Lift	17,00 € inkl. 10% USt.
Heizkosten	138,48 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	1.129,57 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kaution	3.300,00 €

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	349,00 € inkl. 20% USt.
--------------------	-------------------------

#### Vertragserrichtungskosten

EUR 349,00 inkl. Ust für Wohnung/ oder Wohnung und Garage

EUR 249,00 inkl. Ust. für Garagen, Stellplätze, Motorradabstellplätze



## LAGE UND UMGEBUNG

### SEHR GUTE INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG:

- + Einkaufszentrum
- + Supermärkte, Bäckereien
- + Kaffeehäuser und Gastronomie

### AUSGEZEICHNETE VERKEHRSANBINDUNG:

In 7 Fußminuten:

- + U-Bahn U4 Hütteldorf
- + S-Bahn S45, S50
- + ÖBB Bahnhof
- + Autobus 53B, diverse Regionallinien
- + Nachtbusse N49
- + Auto:  
Hackinger Kai Richtung Gürtel/Zentrum  
Hadikgasse Richtung Westautobahn A1.



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Info Mieter\\_Bestellerprinzip 7 23](#)

[Selbstauskunft-Mieter \(003\)](#)

[Selbstauskunft-BÜRGE](#)

[Mietanbot](#)

[Plan Top 23](#)

