



#0004004654

## Das Privileg der Lage

1190 Wien



Referenzfoto: Top 8

Mietpreis: 3.249,00 €

Wohnfläche: 150,84 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Dominik Pail, MA

Immobilienmakler

Real-Treuhand Immobilien

pail@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 25955





## BESCHREIBUNG

### Das Privileg der Lage

#### Lage:

Alfred-Auer-Park in unmittelbarer Nähe

Sehr gute Infrastruktur und Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die Buslinien 35A und 40A, sowie die S-Bahn S45

Div. Nahversorger fußläufig erreichbar: BILLA, BIPA, BILLA Plus, Hofer

#### Nutzfläche:

Ruhige ca. 150,84 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

zzgl. ca. 12,06 m<sup>2</sup> Balkon

#### Detailinformation:

4 zentral begehbare Zimmer im 2. OG mit Lift

BJ 2008 / Topausstattung: Parketten, Fliesen, Gaszentralheizung, Außenjalousien, ...

Befristete Hauptmiete: 5 Jahre

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Verfügbar ab 01.10.2024

Optional: Garagenstellplatz im Haus anmietbar



Kosten/Monat:

Nettomiete p.M.: EUR 2.672,32

Netto BK-Akonto p.M.: EUR 281,32

10 % USt.: EUR 295,36

Einmalig: Vertragsabwicklungshonorar EUR 108,- inkl. USt.

Gesamtmiete p.M.:

EUR 3.249,- inkl. BK und USt.\*

\* Verbrauchsabhängige Aufwendungen bzw. Kosten (z.B. Strom, Heizung/Wärme, Kühlung/Kälte, Warm- Kaltwasser, etc.), welche nicht in der anteiligen monatlichen Vorschreibung der Hausverwaltung enthalten sind, werden dem Nutzer direkt von den jeweiligen Versorgern vorgeschrieben und zusätzlich verrechnet.

Für weitere Informationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung! Im Sinne unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bedanken wir uns für die Angabe Ihrer Kontaktdaten.

Kontakt:

Dominik Pail, M.A.

Mobile: +43 676 8141 25955

E-Mail: [pail@raiffeisen-immobilien.at](mailto:pail@raiffeisen-immobilien.at)



Mag. Anna Steuerer

Mobil: +43 676 8141 8045

E-Mail: [steuerer@raiffeisen-immobilien.at](mailto:steuerer@raiffeisen-immobilien.at)

Wir weisen darauf hin, im vorliegenden Fall nicht als Doppelmakler tätig zu sein und in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Vermieter zu stehen.

Die Vermittlung der Immobilie erfolgt für den Mieter / die Mieterin provisionsfrei.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2008
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Garage (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	34,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,96
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Balkone	1

**MERKMALE**

Gebiet	Wohngebiet, Am Stadtrand	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wasch/Trockenraum, Fahrradraum
Sonderausstattung	Barrierefrei, Fahrstuhl / Lift, Rolladen	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Fußboden	Fliese, Parkett
Bauart	Neubaustandard	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche
Sonstiges	Geeignet für WG / Wohngemeinschaft		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	2.939,55 € inkl. 10% USt.
Summe Miete	2.939,55 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	309,45 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	3.249,00 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kaution	3 Bruttomonatsmieten

### WEITERE KOSTEN

Bearbeitungsgebühr HV (Einmalig)	108,00 € inkl. USt.
-------------------------------------	---------------------



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

