



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

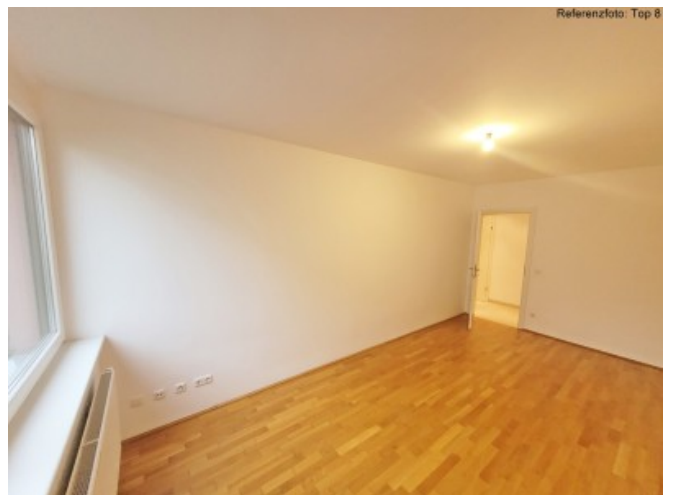
|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Bearbeitungsgebühr HV<br>(Einmalig) | 108,00 € inkl. USt. |
|-------------------------------------|---------------------|

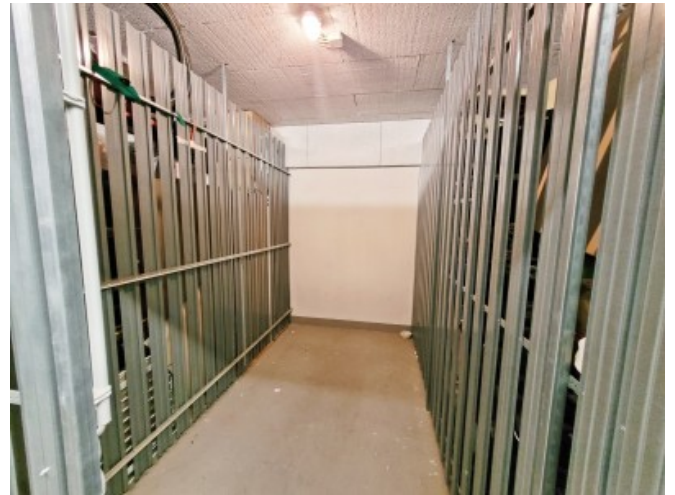


### GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

