



#0004004716

## MEIN GLÜCKSLOOS - Top 9

1230 Wien



Mietpreis: 1.764,14 €

Wohnfläche: 105,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Dominik Pail, MA

Immobilienmakler

Real-Treuhand Immobilien

pail@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 25955





## BESCHREIBUNG

### MEIN GLÜCKSLOOS

10 elegante Mietapartments nächst RIVERSIDE

#### Lage:

Zentrale Grünruhelage im Herzen von Liesing

Bequeme öffentliche Anbindung direkt vor der Haustüre: Autobuslinie 60A, 62A, 66A, 58B sowie die S-Bahnlinien 2, 3, 4

Nahversorgung & Infrastruktur: Billa, Penny, Hofer, Lidl, ... sowie traditionsreiche Dienstleister und Restaurants fußläufig erreichbar

#### Nutzfläche:

Top 9 - Dachgeschoss

ca. 104,77 m<sup>2</sup> WNFI.

zzgl. ca.17,42 m<sup>2</sup> Terrasse

#### Detailinformationen:



Zeitgemäße Top-Ausstattung: Parkettböden, Fußbodenheizung (Gaszentralheizung), elektrischer Sonnenschutz, Kühlung im DG, ...

Maß-Einbauküchen, funktionale Badezimmerausstattung, großzügige Kellerabteile, ...

Lift – barrierefreier Zugang – BJ 2021

Optional: Garagenstellplätze im Hausanmietbar

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

UNBEFRISTETE HAUPTMIETE

Kosten / Monat:

Netto Miete p.M.: EUR 1.375,36

Netto BK p.M.: EUR 228,40

10 % USt. p.M.: EUR 160,38

Gesamtmiete p.M.:

EUR 1.764,14 inkl. BK und 10 % 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.

Exklusive Vermietung:

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	2021
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage (optional)

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	08.02.2021
Gültig bis	07.02.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	38,30
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,70
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	2



Terrassen

1

**FLÄCHEN**

Wohnfläche

ca. 105 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche

ca. 17 m<sup>2</sup>

**MERKMALE**

Lage

Süd, Nord

Ausblick

Aussichtslage

Gebiet

Wohngebiet

Räume und Flächen

Gäste WC / Toilette,

Fahrradraum

Sonderausstattung

Klimaanlage, Fahrstuhl  
/ Lift, Rolladen

Zustand

Gut

Alterskategorie

Neubau

Fußboden

Parkett, Fliese

Bauart

Neubaustandard

Möblierung

Teilmöbliert

Keller

Kellerabteil

Sanitäreinrichtungen

Badewanne,

Badezimmerfenster

Kücheneinrichtungen

Wohnküche



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	1.512,90 € inkl. 10% USt.
Summe Miete	1.512,90 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	251,24 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	1.764,14 € inkl. USt.
Mieter-Provision	Provisionsfrei
Kaution	3 Bruttomonatsmieten



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gesundheit

- < 500m: Dr.Med. Hartmut Egger
- < 500m: Doktor Ulrike Jagoutz
- < 500m: Dr.Med. Erich Peceny
- < 500m: Tierarztpraxis Atzgersdorf - Dr. Med. Vet. Roland Gessky
- < 500m: Glatzl Bernhard
- < 500m: Doktor Reinhold Jurditsch
- < 500m: Doktor Thomas Friedrich Langfelder

#### Einkauf

- < 500m: Vidovita Fatima
- < 500m: St. KARASEK & Co.
- < 500m: Aichinger Schlosserei
- < 500m: Halling Modelle
- < 500m: Renate Grosslicht
- < 500m: Hödl Leopold
- < 500m: Fleischerei Hödl
- < 500m: Spezerei Weisz
- < 500m: Cashpoint Sportwetten
- < 500m: Ropeoff





- < 500m: Maria Lau
- < 500m: Cake Story Cafe
- < 500m: Cakestory.At
- < 500m: Trachtenmaus Pelz & Tracht
- < 500m: Strasser Manuel Konditormeister
- < 500m: Pezeshkmehr
- < 500m: L'Art Blumen
- < 500m: Migra Breitenfurterstr
- < 500m: Sankt Karasek
- < 500m: Pagro
- < 500m: Pagro Diskont
- < 500m: Chv Container Handels- U VermietungsgesmbH
- < 500m: Damaris Gross
- < 500m: Baustoffhandel A. Sochor
- < 500m: Müller
- < 500m: 3Klang
- < 500m: Ünal & Co. HandelgmbH
- < 500m: Büroprofi A. Hagen
- < 500m: Bio-Konditorei Klaus Hanauer
- < 500m: Arwag-Breitenfurter St
- < 500m: Natursteine Vorderleitner



- < 500m: Ebe Elektrotechnik
- < 500m: Betty Barclay Shop
- < 500m: Liwadus EU
- < 500m: Sozialbau Fröhlichgass
- < 500m: 2Radtreff Huber EU
- < 500m: P. H. I. Technisches Planungsbüro
- < 500m: Dm Drogerie Markt
- < 500m: Matratzen Concord
- < 500m: Top Hair Angela & Sabine
- < 500m: Alfatelecom EU
- < 500m: Juwelier Moser & Söhne
- < 500m: Irene Pusitz
- < 500m: Irene Stangl
- < 500m: Atmosphere Hair & Skin
- < 500m: Action
- < 500m: Kaffee Rösterei Hawelka
- < 500m: Tigi
- < 500m: Abm Fenster U. Türen
- < 500m: X.Dream Holidays
- < 500m: Bellutti NI Wien - Plaktiv Werbetechnik
- < 500m: Computerservice & Reparatur - Techbutler EU



- < 500m: Cattobello - K&p Tierwelten
- < 500m: Li-Em Elektrik E.U
- < 500m: lvt-Weg Walter Jurmann
- < 500m: Stierlen Großküchengeräte
- < 500m: Simsoft Unternehmen Für Informatik
- < 500m: Cosamed-Kosmetik Sterba
- < 500m: Arwag-Gregorygasse 12
- < 500m: Agentur Wohnen & So
- < 500m: Schubert Stone
- < 500m: Balleni
- < 500m: Ing. Michael Pirker
- < 500m: MyPlace - SelfStorage
- < 500m: Müller Knöpfe
- < 500m: Ferengi
- < 500m: Robi-Prompt PFISTER
- < 500m: Tbm Blue Planet Trading Og
- < 500m: Sozialbau Walter-Jurma
- < 500m: Sozialbau Wiegelestras
- < 500m: Ulrich Vertriebsgesmbh
- < 500m: Shoe4You
- < 500m: Reifen Hannak



- < 500m: Isg Dental
- < 500m: Mht Vertriebsdienstleistungs
- < 500m: Weg Breitenfurter Stra
- < 500m: dm-drogeriemarkt
- < 500m: Hofer
- < 500m: Amazinx
- < 500m: Mr. Night EU
- < 500m: Wien Süd-Trepeschnigg.
- < 500m: Natura Floral Design
- < 500m: D&a Pharma
- < 500m: Wedocrystals.At
- < 500m: Hendlkönig
- < 500m: GER
- < 500m: Labor Strauss Sicherungsanlagenbau
- < 500m: Fressnapf Wien
- < 500m: Dm Barber And Beauty Studio
- < 500m: Popolini Filiale Wien 23
- < 500m: Phaenomenum
- < 500m: 7590 Neuland
- < 500m: Egw - Hainbuchenweg 1
- < 500m: 7580 Sozialbau



< 500m: Discgolf4you.C

#### Gaststätten

< 500m: Bezirks Alm

< 500m: China Restaurant Kao Ming

< 500m: Akafuk-Sushi

< 500m: McCafé

< 500m: McDonald's

< 500m: Purzl's

< 500m: Kumar's Kitchen-Palais Restaurant

< 500m: Mood.kitchen

#### Bildung

< 500m: Kindergarten

< 500m: Neue Mittelschule

< 500m: Mittelschule Steinergerasse

< 500m: Allgemeine Sonderschule

< 500m: Kindergarten

< 500m: Renault-Nissan Trainingszentrum

#### Sonstiges

< 500m: eni Wien

< 500m: eni wash

< 500m: Rumpold



< 500m: Ivo Filipovic

< 500m: JET

< 500m: CleanCar

< 500m: Competition Cars

< 500m: Sonnleitner Wien

< 500m: Sonnleitner Wien

< 500m: eni wash

< 500m: eni Wien

#### Kultur & Freizeit

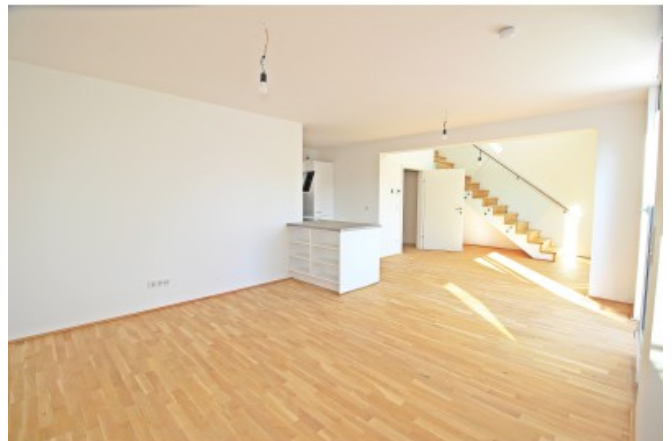
< 500m: Parkanlage Steinergasse

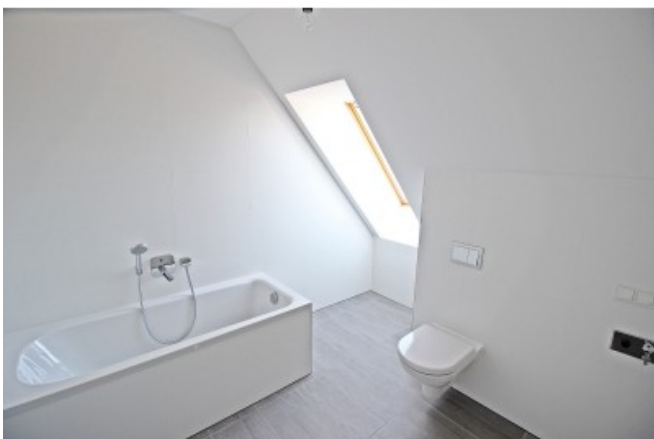
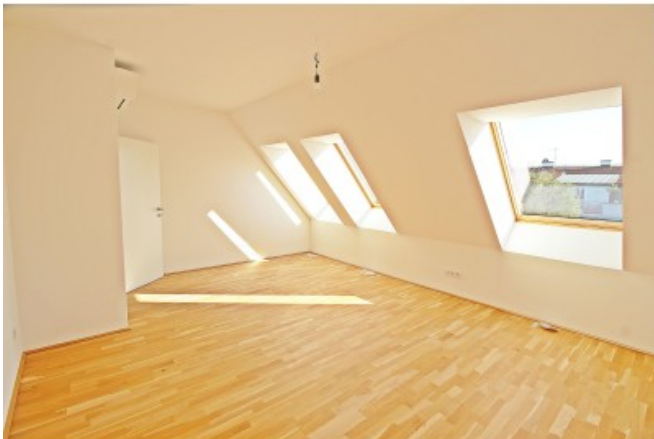
< 500m: Bezirksmuseum Liesing

< 500m: Parkanlage Chromygasse

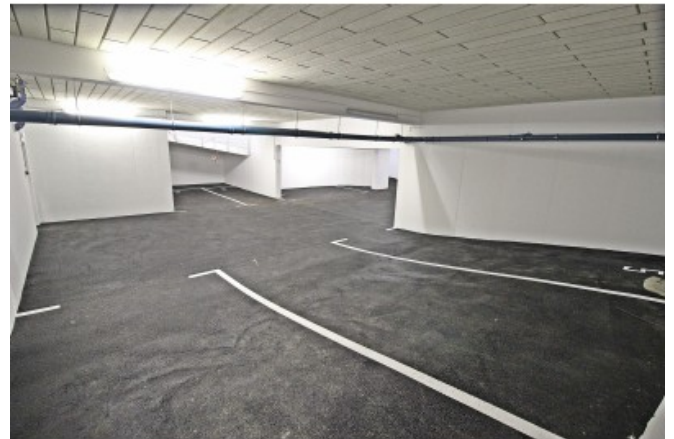


GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

