



**2 Zimmer Mietwohnung, nächst Lainzer
Tiergarten**

602,80 € | 1 Zimmer | ca. 38,57 m²
1130 Wien

ALLGEMEINES

Objektnummer	150/34614
Vermarktung	Miete
Objektart	Wohnung - Mietwohnung
Lage	1130 Wien, Seuttergasse 44
Baujahr	2008
Stockwerk	1

DETAILS

Wohnfläche	ca. 38,57 m²
Balkonfläche	ca. 4,26 m²
Zimmer	1
Lift	1
WC	1
Bad	1
Balkon	1
Garagenstellplätze	1
HWB Klasse	B
HWB Wert	48 kWh/m²a
Heizung	Zentralheizung
Ausstattung	Personenlift

KOSTEN

Gesamtmiete	602,80 €
Miete pro m ²	11,79 €
Betriebskosten	79,81 €
Erfolgshonorar	2 BMM plus 20,0% USt.
Kaution	1.808,00 €

OBJEKTBESCHREIBUNG

Wohnen Sie in Bestlage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung nächst der Grünoase Lainzer Tiergarten.

Die hochwertige Ausstattung umfaßt neben gefälligen Parketten, Sicherheitstüren, EDV und Audioleerverkabelungen auch eine moderne Einbauküche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Einbauherd und Dunstabzug - natürlich alles Markenware.

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 1.OG und ist nach Süd-Westen ausgerichtet.

2 Zimmer, Wohnnutzfläche ca. 38,50 m² + Balkon ca. 4 m² + Keller

Beziehbar ab 01.01.2021, befristet auf 3,5 Jahre.

Liegenschaft

IDEALE RAUMAUFTEILUNG:

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

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG:

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

Laufende monatliche Kosten brutto:

Hauptmietzins: € 510,-
Betriebskosten: €79,81
Heizkosten:€ 35,53

Gesamtmonatsmiete inkl. Heizung- und Warmwasseranteil **€ 625,31**

Bedingungen

Beziehbar ab 01.01.2021
Die Wohnung wird befristet auf max. 3,5 Jahre vermietet.

Energieausweisvorlagegesetz (EAVG)

HWB 21 kWh/m².a, dies bedeutet die Energieklasse A.

Nebenkosten bei Mietvertrag

2 BMM Maklerhonorar EUR 1.286,78 inkl. USt
3 BMM Kautio EUR 1.900,-

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.

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!**

LAGEBESCHREIBUNG

Wohnen Sie in Bestlage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung nächst der Grünoase Lainzer Tiergarten.

Die hochwertige Ausstattung umfaßt neben gefälligen Parketten, Sicherheitstüren, EDV und Audioleerverkabelungen auch eine moderne Einbauküche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Einbaherd und Dunstabzug - natürlich alles Markenware.

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.

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposes entstehen, aus.



IHRE BETREUERIN



MAG. NATALIYA MAYSTRUK

Email: **teamwien@riv.at**

Mobil: **+43 664 60 517 517 39**

