

# Exposé

## Wohnung in Wien

**PRIVATVERMIETUNG einer 3-Zimmerwohnung inkl.  
Loggia sowie Nutzung von Dachpool und Saunaanlage**



Objekt-Nr. OM-416285

### Wohnung

Vermietung: **1.480 € + NK**

Stadlauer Straße 60  
1220 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2014	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,60 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	5. OG
Mietsicherheit	3.360 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 3-Zimmerwohnung ist gut aufgeteilt und besteht aus einem Schlafzimmer, Zimmer, Wohnküche mit extra Abstellraum, Vorzimmer, Bad (inkl. Waschmaschinenanschluss), extra WC (mit Waschbecken) und einer überdachten und somit wettergeschützten Loggia und ist nach Südosten ausgerichtet. Alle Holz-Alu-Fenster sind mit 3-Scheiben und Innenjalousien ausgestattet. Das Haus ist mittels Vollwärmemedämmssystem gedämmt (Niedrigenergiehaus), was Heizkosten spart und im Sommer die Hitze abhält.

- ) Wohnfläche: 72,6m<sup>2</sup> inkl. Loggia (Loggia: ca. 6m<sup>2</sup>)
- ) Kellerabteil: ca. 3,2m<sup>2</sup>
- ) Balkon: ca. 0,8m<sup>2</sup>
- ) Zimmer: 3
- ) Stockwerk: 5 (Lift vorhanden)
- ) Notkamin
- ) Baujahr: 2014
- ) Böden: Laminat, Fliesen
- ) Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung (Fernwärme)
- ) Internetanschluss über Glasfaserkabel und ADSL möglich
- ) TV über Haus SAT Anlage (HOTBIRD, ASTRA, TÜRKSAT) und terrestrische Antenne
- ) Rauchmelder

Allgemeinräume und -einrichtungen:

- ) Gemeinschafts- und Freizeiträume mit Kochnische
- ) ebenerdiger Fahrradabstellraum und Fahrradwerkstatt
- ) ebenerdiger Kinderwagenabstellraum
- ) Waschküche inkl. Trocknergeräte
- ) Dachpool
- ) Sauna und Infrarotkabine
- ) Kinderspielplätze im Freien und Kinderspielraum
- ) KFZ-Garage vorhanden (Stellplätze können gemietet werden)

Befristung: 4 Jahre, im ersten Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist, mit der Möglichkeit zur Verlängerung.

## Ausstattung

Ausstattung (ist abzulösen):

- ) Küche
- ) Spiegel und Handtuchhalter im WC
- ) Spiegel- und Waschbeckenunterschrank und Duschwand im Bad
- ) Vorhangstangen

Gesamtpreis (Ablöse): 4000€

Ausstattung (kann übernommen werden):

- ) Lampe im Essbereich - 10€
- ) Vorzimmermöbel inkl. Lampe - 100€
- ) Regalsystem im Abstellraum - 100€

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

## **Sonstiges**

Kostenübersicht:

Miete: 1120€ (es wird keine USt verrechnet)

Betriebskosten inkl. USt: 360€

monatliche Gesamtbelastung inkl. USt somit 1480€

Kaution: 3360€

Ablöse: 4000 - 4210€

Makler: 0€

Heizung + Warmwasser, ggf. Internet, ORF Beitrag, Haushaltsversicherung etc. werden dem Mieter vom Anbieter direkt verrechnet und sind in den obigen Kosten nicht enthalten.

Telefonische Anfragen unter 0681/20709973.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich eingebettet im Innenhof und ist dadurch in ruhiger Lage mit Blick in den Garten der Hausanlage.

Infrastruktur: in unmittelbarer Nähe befinden sich Billa Plus, Hofer, Ströck, dm, div. Ärzte (u.a. Med22), Hornbach, Gastronomieangebote, Kindergärten und Schule

Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln:

Autobus: 26A, 86A, 87A, 94A, 95A,

Straßenbahn: 25

S-Bahn/Zug: S80, R81

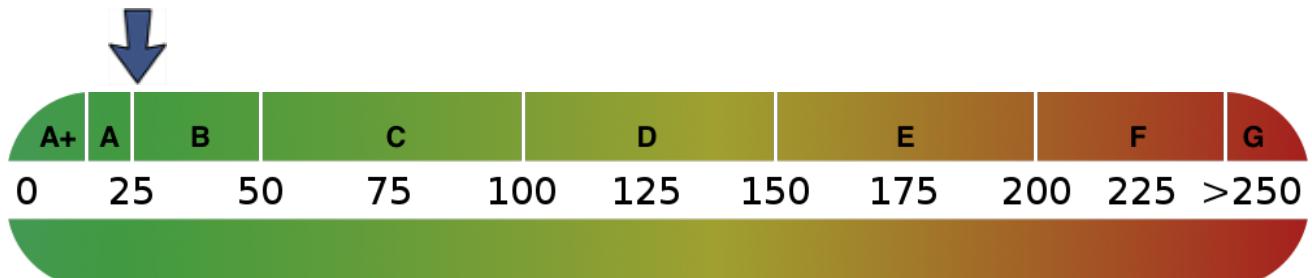
U-Bahn: U2 (15 Minuten zu Fuß oder mit oben angegebenen Bussen bzw. S-Bahn bzw. Straßenbahn erreichbar)

#### **Infrastruktur:**

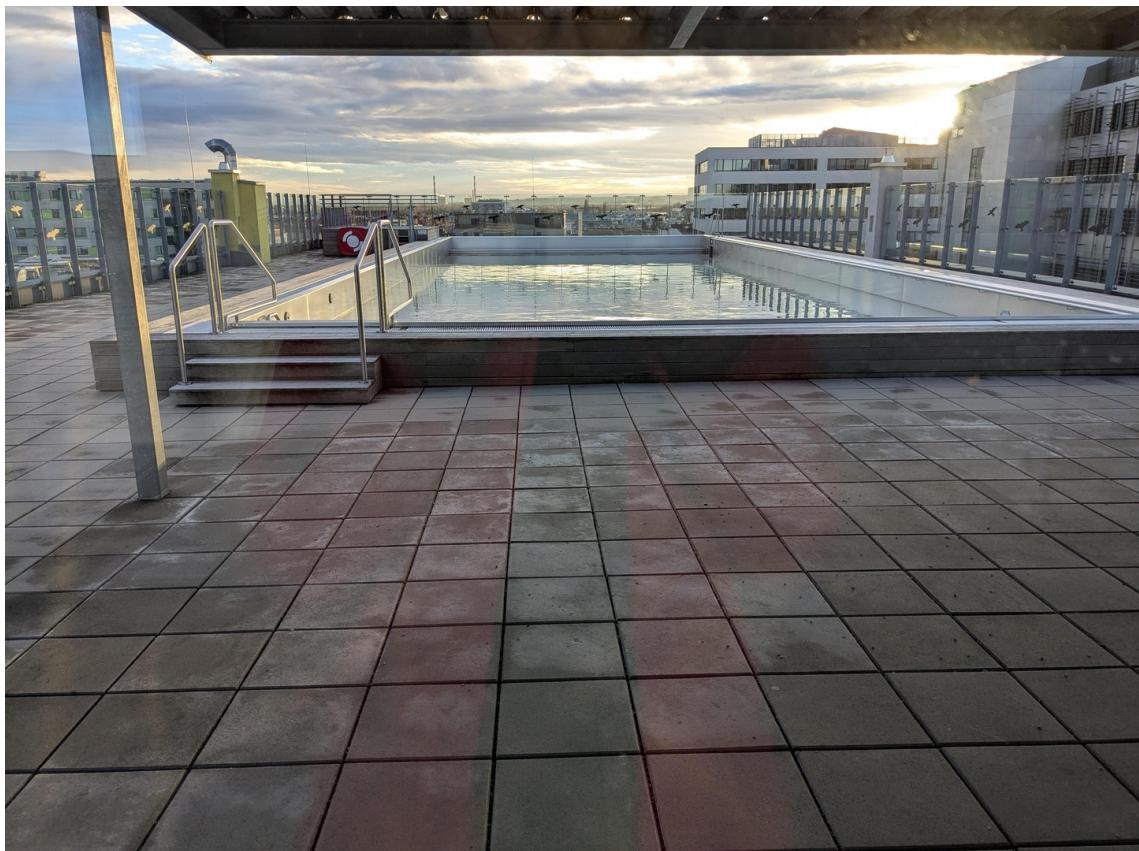
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



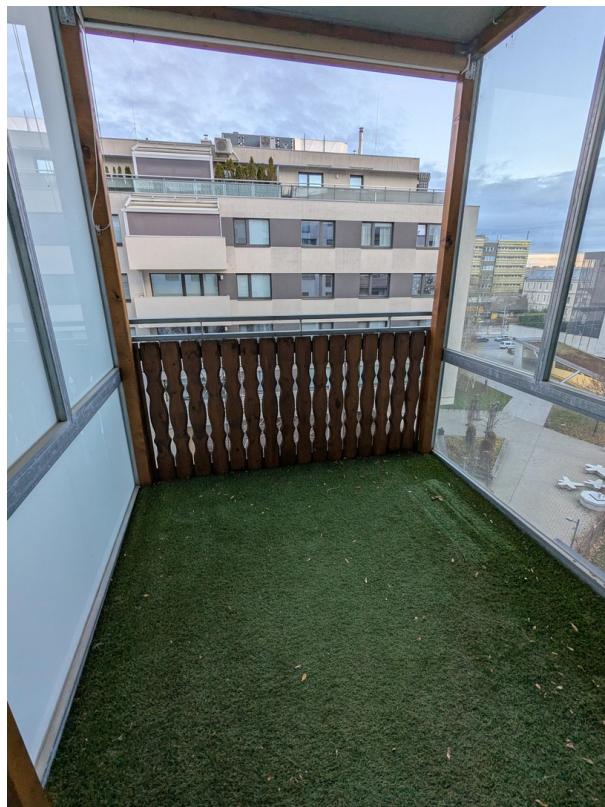
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



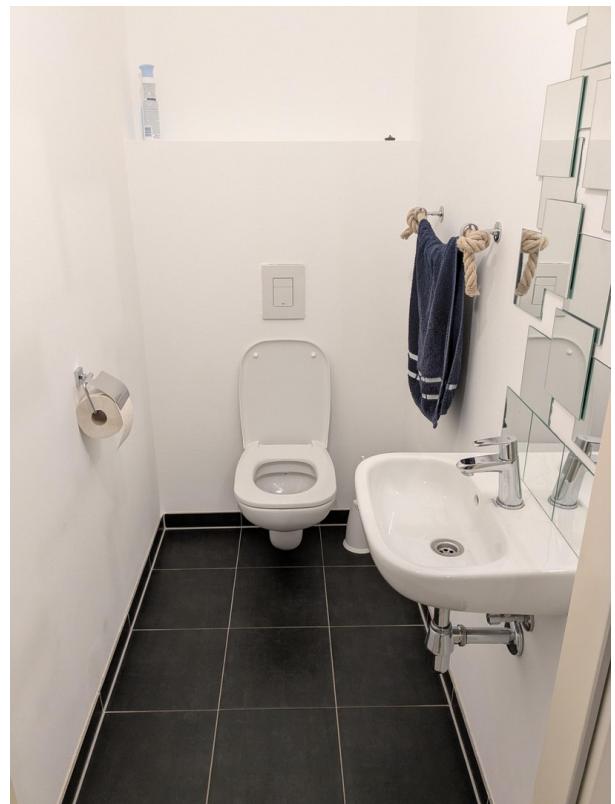
# Exposé - Galerie



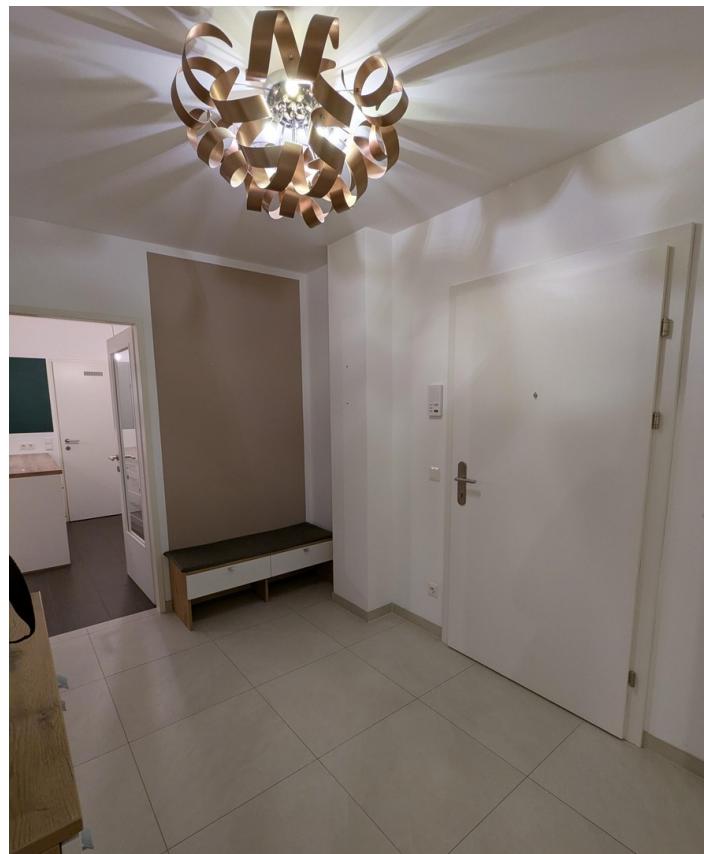
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

