

## **Moderne 2-Zimmer Neubauwohnung!!**



Wohnraum

**Objektnummer: 1662\_3002**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	716,18 €
<b>Kaltmiete</b>	850,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

## Ihr Ansprechpartner



**Luise Hardegg-Brammertz**

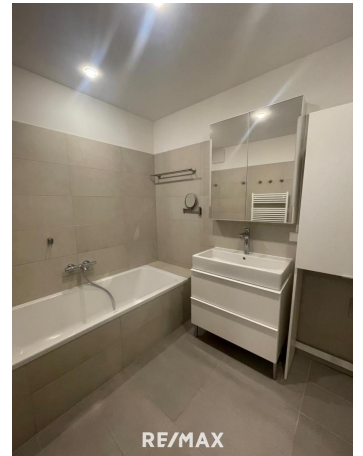
RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

H +436645395060

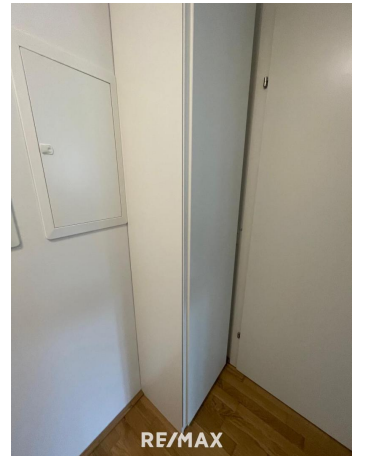
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



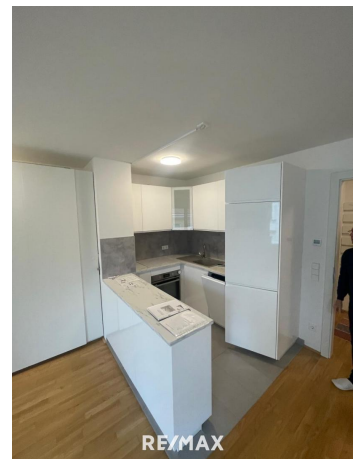
ermin zur



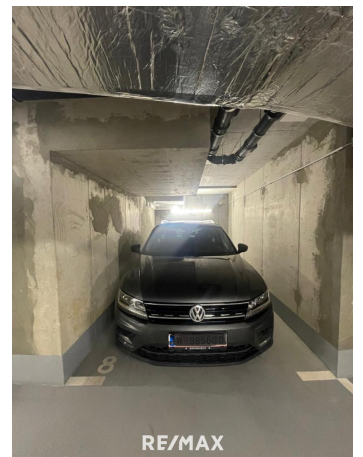
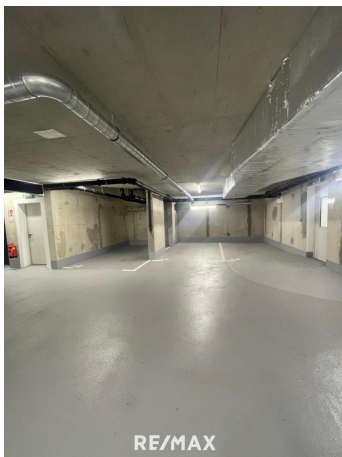
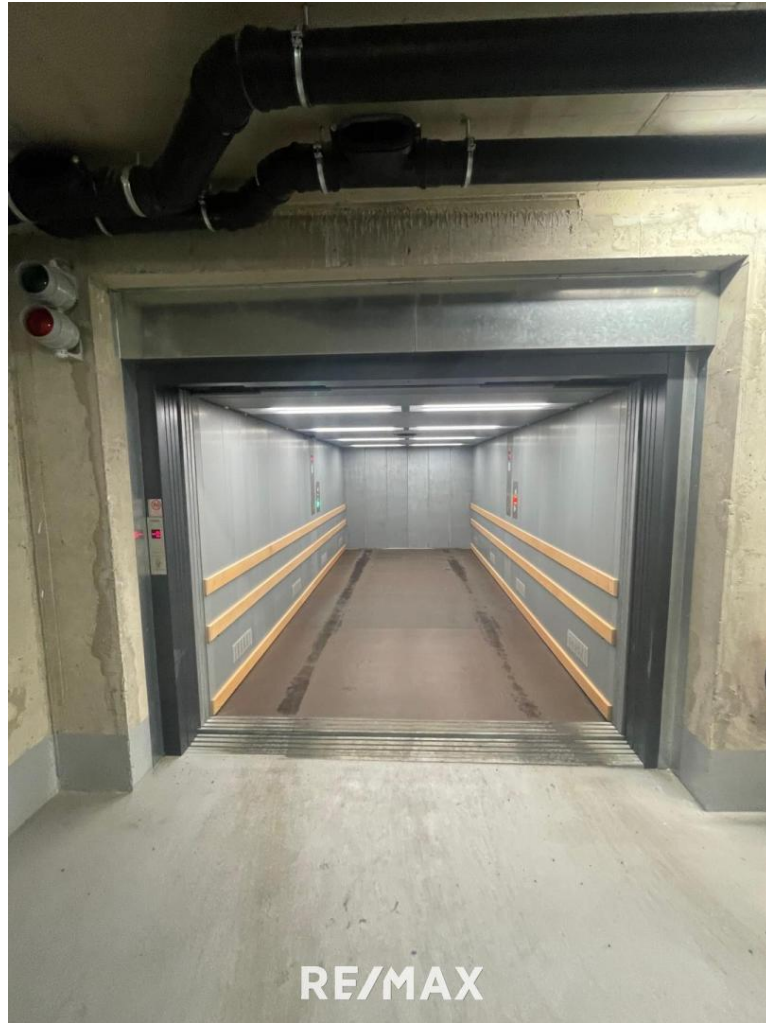




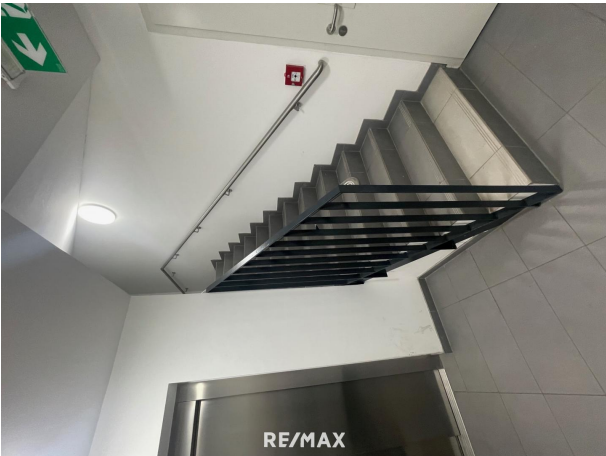
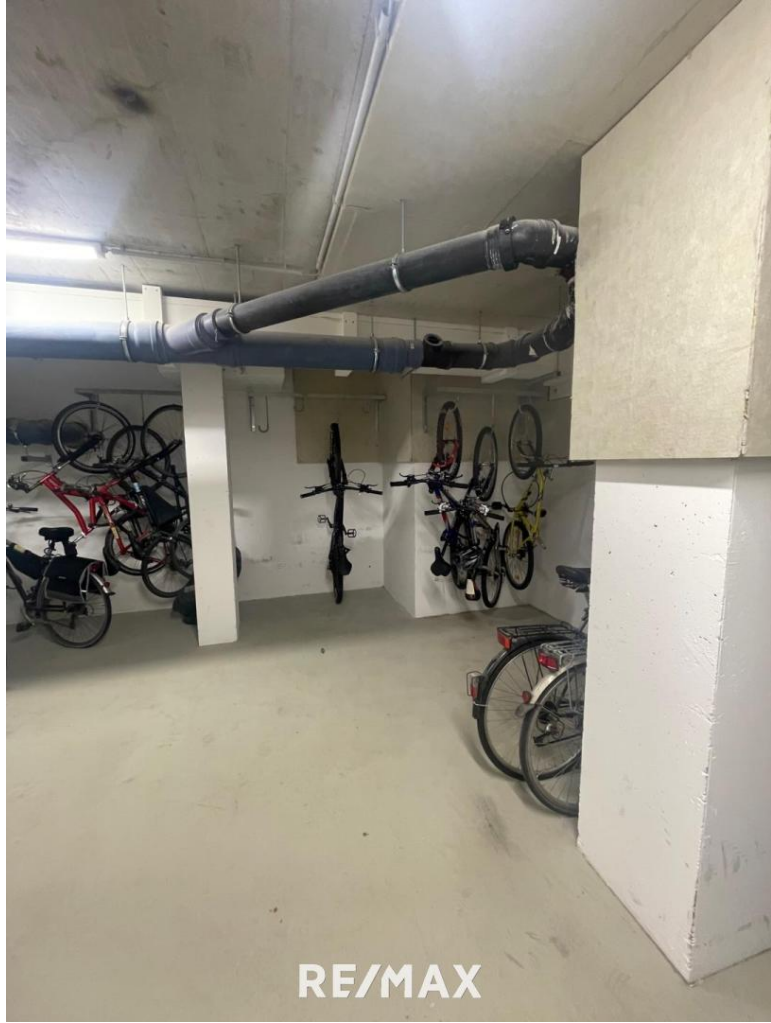


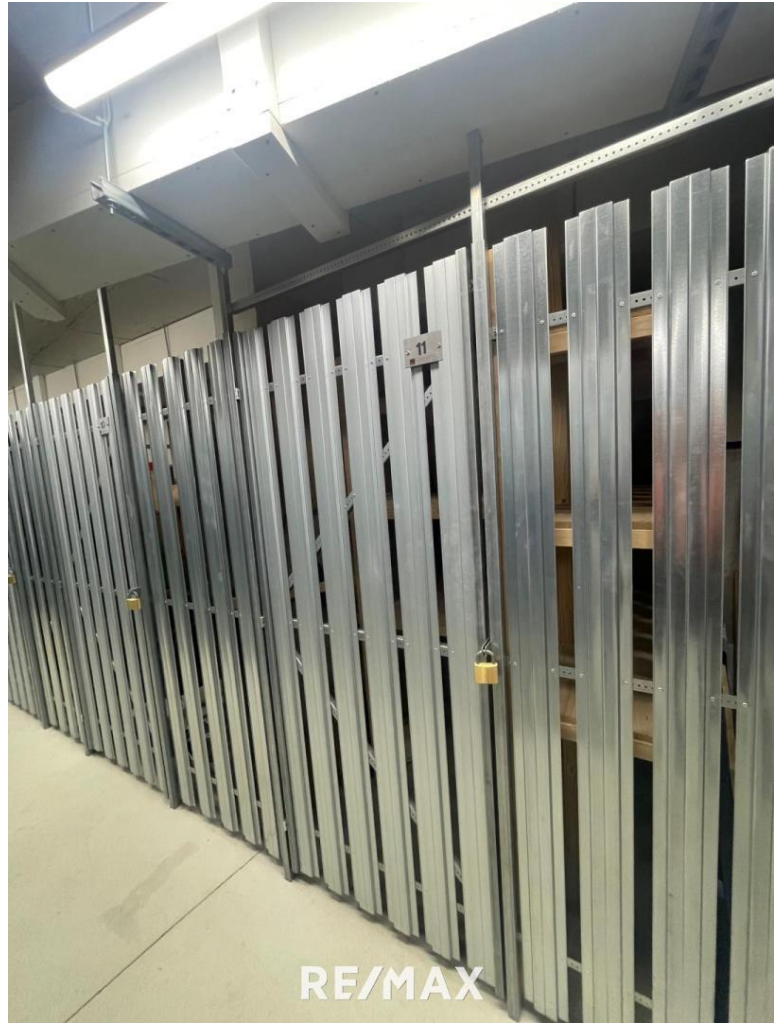




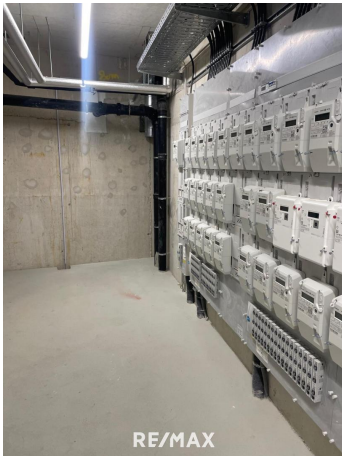








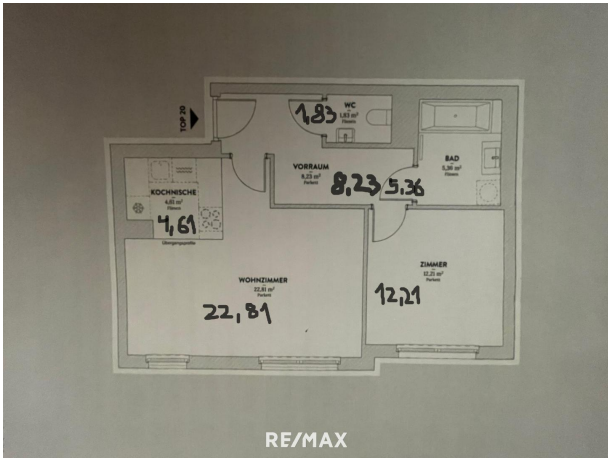
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







RE/MAX

## Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um eine helle Niedrigenergie 2- Zimmer Wohnung, ideal sowohl für Pärchen als auch Singles. Die zentral begehbare Wohnung befindet sich im 3. Stock eines aus dem Jahr 2020 erbauten Neubaugebäudes. Das hochmoderne sechsstöckige Gebäude besitzt einen zentral begehbaren Lift, eine Garage mit Autolift, einen Kinderspielraum mit Ping Pong-Tisch, einen Elektrozählerraum, einen Fahrradraum, ein hochmodernes Kellerabteil, einen Müllraum und eine Lüftungszentrale. Die Wohnung hat 2 separate Zimmer, ein großes Bad mit Badewanne und ein sehr geräumiges WC. Eine Küche von IKEA ist sehr geschmackvoll im Wohnraum integriert. Ausstattung: - Eiche - Mehrschichtklebeparkett - Einbauküche inklusive Geräte - Fußbodenheizung - Fenster 3-fach Verglasung - Schränke -maßangefertigt - Elektrische Aussenjalousie - Handtuchtrockner im Badezimmer Lage: -Supermarkt ca. 300 Meter -Bank ca. 300 Meter -Post ca. 300 Meter -Bäckerei ca. 300 Meter - Kindergarten und Schulen im Umkreis von 500 Metern Infrastruktur: -Buslinie 10 A - 42 A Haltestelle ca. 900 Meter -Straßenbahnhaltestelle Linie 9 Blumengasse 20 Meter - Alser Straße U6 ca. 1,14 kmAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	716,18	
Betriebskosten	€	121,65	zzgl 10% USt.
Heizkosten inkl	€	83,33	zzgl 20% USt.
Warmwasser			
Autoabstellplatz	€	72,73	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	36,11	
-----			
Gesamtbetrag	€	950	

Überlegen Sie den Verkauf Ihrer Wohnung, Ihres Grundstücks oder Ihres Hauses bzw. kennen Sie jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte? Die Beratung ist unverbindlich und die Wertermittlung kostenlos! Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Ordnungsgemäß verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler. Es gelten die Allgemeinen Bestimmungen des Maklergesetzes -> für Details siehe Nebenkostenübersicht. Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen unter 0664 539 50 60 bzw. [lhb@remax-4you.at](mailto:lhb@remax-4you.at) jederzeit gerne zur Verfügung.