

**"Wohnen wo andere Erholung finden"**



RH\_1100 Wien

**Objektnummer: 1626\_26911**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1914
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 111,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,45
<b>Gesamtmiete</b>	1.750,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.750,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Alexander Krapfenbauer

RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien

H +43 660 20 26 723

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









A graphic advertisement featuring a pencil pointing to a blueprint. The text "Plan folgt in Kürze..." is written in white on a dark background. The RE/MAX logo is in the top right corner. At the bottom, the text "Wir bitten um Ihr Verständnis!" is written in blue. The RE/MAX and DCI logos are at the bottom center and right respectively.

Plan folgt  
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!

RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

RE/MAX  
DCI  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**"Wohnen wo andere Erholung finden"** Am Laaer Berg, in einer verkehrsrhigen Sackgasse gelegen, freut sich eine Doppelhaushälfte darauf belebt und bewohnt zu werden. Auf ca 115m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, die sich über 2 Etagen erstrecken, befinden sich eine Küche und ein großzügiger Wohnraum im Erdgeschoss und weitere 3 Zimmer im Obergeschoss. Das geräumige Badezimmer ist mit einer elektrischen Fußbodenheizung, 2 Waschbecken, einer Badewanne und einer Badewanne ausgestattet. Des weiteren steht ein Keller mit ca. 50m<sup>2</sup> zur Verfügung, der neben dem Heizraum auch eine Waschküche, sowie ein Stüberl für gemütliche Stunden bereithält. Die Möglichkeit zur Entspannung findet man in der eigenen Sauna, die ebenfalls im Kellergeschoss angesiedelt ist. Für Hobby-Handwerker lässt die Werkstätte, die auch direkt vom Garten aus erreichbar ist, keine Wünsche offen. Das ursprünglich 1914 erbaute Haus bietet ein angenehmes Raumgefühl und ist Dank der kürzlich getätigten Renovierungen (u.a. Dach, elektr. Anlage, Fenster mit 3-fach-Verglasung), auch für die nahe Zukunft gut gerüstet. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung übernimmt ein Gas-Brennwertgerät mit 200l Warmwasserspeicher. Die öffentliche Anbindung ist durch die ca. 8 Gehminuten entfernte Station "Grillgasse" sowohl an Bus und Bahn gegeben. Wenn Sie den Frühling bereits mit Freunden und Familie im eigenen Garten verbringen möchten, freuen wir und Ihnen Ihr neues Zuhause am Laaer Berg präsentieren zu dürfen. Doch da Bilder mehr sagen als 1000 Worte, werfen Sie einfach einen Blick auf unsere 360° Tour [Hier!](#)  
PAUSCHALMIETZINS EUR 1.750,00 KAUTION: EUR 7.000,00 Mietvertragsdauer: 10 Jahre befristet Heizkostenangaben nicht verfügbar! „Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen.“ „Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen.“Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1750
Umsatzsteuer	€	0

---

Gesamtbetrag	€	1750
--------------	---	------

---

Heizwärmebedarf: 111.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.45

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges C

amtenergieeffizien

Z: