

## "5- Zimmer- Familienhit!"



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1626\_26164**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,92
<b>Gesamtmiete</b>	1.549,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.080,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.264,80 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Martina Willmann**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 676 727 7757  
F +43 1 699 11 12-13

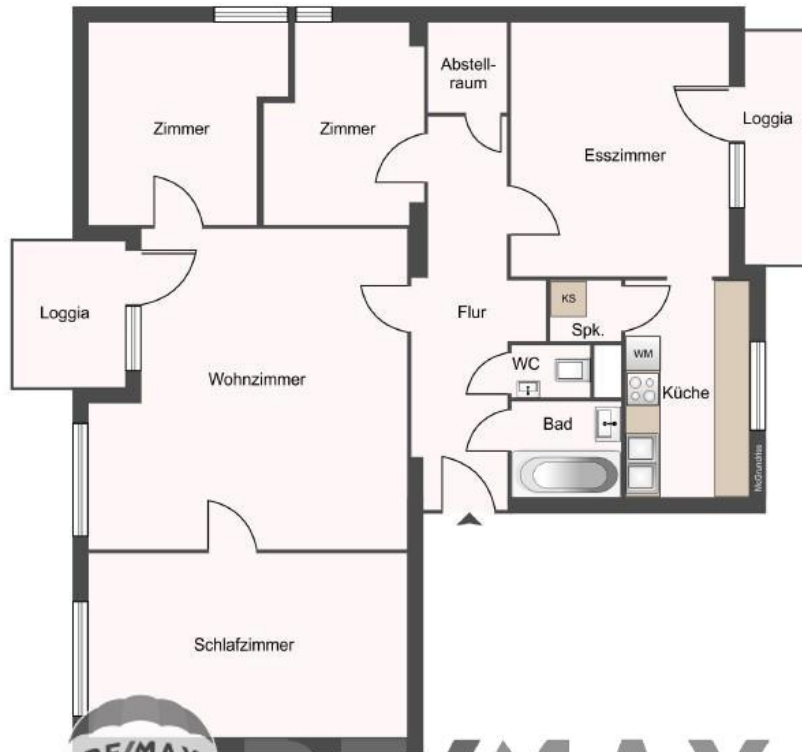
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**"5 – Zimmer Familienhit!"** Es gelangt eine 5- Zimmer-Wohnung zur Vermietung. Diese Wohnung ist ideal für Familien oder Personen, die viel Platz schätzen. Die Wohnung liegt im zweiten Stock ohne Lift. Zwei Loggien bieten die Möglichkeit für eine zusätzliche Entspannung. Alle Schlafzimmer sind getrennt begehbar. Weiters ist im Wohnzimmer eine Klimaanlage installiert. Neben der voll ausgestatteten Küche ist ein geräumiges Esszimmer. Und ein kleiner Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Die Küche bietet viel Stauraum und ist mit Geschirrspüler, Abwasch, Herd, Eiskasten und genügend Abstellflächen ausgestattet. Teilweise sind Einbauschränke in den Zimmern verbaut. Das Badezimmer bietet eine kleine Badewanne und ein Handwaschbecken. Das WC ist getrennt begehbar, mit Handwaschbecken und Lüftung. **Weitere Highlights:** Gegensprechanlage Klimaanlage Sicherheitsschloss Einbauschränk im Vorraum 2 kleine Abstellräume Jalousien teilweise sind Einbauschränke in den Zimmern vorhanden Großes Kellerabteil Die Lage ist optimal, die Wohnung liegt sehr ruhig gelegen und dennoch ist man in 2 Minuten zu Fuß bei der Autobusstation direkt nach Mödling. Zu Fuß ist man in 4 Minuten bei der Badner Bahn. Die Badner Bahn fährt alle 7 Minuten nach Wien. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind zu Fuß in zwei Minuten erreichbar. Billa, Penny, Libro, Bipa, Bank, Apotheke, Ärzte. Kindergarten, Hort und Volksschule sind im Ort. Wiener Neudorf liegt direkt an der Wiener Stadtgrenze im Bezirk Mödling und ist sowohl öffentlich als auch mit dem Auto verkehrsgünstig gelegen. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und wird vorerst für 3 Jahre vermietet. Für Sportfreunde gibt es neben der vielen Radwege das Freizeitzentrum mit reichlich Angeboten sowie den Badensee in Wiener Neudorf. Betriebskosten: € 184,80 Heizkosten Akonto: € 206,17 Warmwasser Akonto: € 78,73 Hauptmietzins: € 1080,00 **Gesamtmiete: € 1549,70** Es wird keine MwSt. ausgewiesen, da die Kleinunternehmerregelung zur Anwendung kommt. Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1080
Betriebskosten	€	184,8
Heizkosten	€	206,17
Warmwasser	€	78,73
Umsatzsteuer	€	0
-----		
Gesamtbetrag	€	1549,7
-----		
Heizwärmebedarf:	63.0	kWh/(m <sup>2</sup> a)



Klasse Hei C  
zwärmebe  
darf:  
Faktor Ges 0.92  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse B  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz: