



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihre Anfrage und unterbreiten Ihnen heute unser aktuellstes Angebot. Bilder sagen mehr als 1000 Worte, allerdings ersetzt nichts den Eindruck vor Ort. Vereinbaren Sie bei näherem Interesse so bald wie möglich Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass Ihnen diese Objekt erstmals durch uns bekannt gemacht wurde. Das Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte, haftet der Angebotsempfänger für die Vermittlungsprovision.

Alle Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für diese übernehmen wir keine Haftung.

Bitte zögern Sie nicht, sich bei weiteren Fragen an mich zu wenden.

Wir sind gerne für Sie tätig!

1170 Wien | Wohnung | Objektnummer: 15871

Pauschalmiete! Terrasse! Neu adaptierte 3 Zimmer in Ruhelage!



Ihre Ansprechpartnerin

Ursula von Merveldt

Immobilienberaterin

+43 664 4255 393

| u.vonmerveldt@goldenhome.at

| www.goldenhome.at

Pauschalmiete! Terrasse! Neu adaptierte 3 Zimmer in Ruhelage!



Lage

Perfekte Infrastruktur direkt vor der Haustüre
Dornbacher Strasse
Nähe Hans Leinkauf Platz
Straßenbahn 43 mit Anbindung an U2
Autobus 43 A
Nachtbus N 43
Kleines Shoppingcenter 5 Minuten
Kindergärten & Schulen in näherer Umgebung
Wienerwald Neuwaldegg 5 Minuten
Schloß Dornbach 5 Minuten

Beschreibung

Wer das individuelle Wohnen schätzt ist hier Richtig. Kalkulieren einfach gemacht durch den Pauschalmietzins der die Heiz- und Warmwasserkosten bereits beinhaltet!

Die perfekte Paar- oder Singlewohnung in Grünruhelage unweit vom Schloß Dornbach. Diese gerade erst frisch sanierte 3 Zimmer Wohnung wartet genau auf Sie und Ihren Partner. Kommen Sie in den Genuss einer neuen, hochmodernen Wohnküche mit viel Stauraum und Arbeitsfläche.

Über einen Vorraum und einen Gang treten Sie in Ihr offenes, großes Wohnzimmer mit moderner, neuer Wohnküche ein. Der direkte Zugang zur "grünen" Terrasse lässt Sie im Sommer draußen leben. Weiters stehen Ihnen 2, ebenso gerade neu adaptierte, Schlafräume zur Verfügung. Das Bad ist mit Wanne, Dusche und Waschbecken, sowie Tageslicht perfekt eingerichtet. Das WC ist separat.

Im Wohnraum genießen Sie die wohlige Wärme des Holzkamins, welcher für ein besonderes Flair sorgt. Hier gibt es ausreichend Platz um die Bereiche Kochen, Essen und Wohnen optimal zu trennen. Im Sommer entspannen Sie auf Ihrer ost-/westlich ausgerichteten Terrasse und tanken auf bei beruhigendem Grünblick.



Die Fußbodenheizung wird über eine Gasheizung gesteuert. In den Wohnräumen finden Sie Parkett vor. Die Nassräume sind verflies.

Die Wohnung wird zu einem **Pauschalmietzins von 1499,- €** vermietet! Dieser beinhaltet bereits Heizung und Warmwasser. Sie kalkulieren lediglich noch Ihren Strom hinzu.

Der Mietvertrag wird auf vorerst 3,5 Jahre abgeschlossen und kann bei beiderseitigem Einvernehmen nach Ablauf gerne verlängert werden.

Die Wohnung wird leer übergeben.

Wohnen Sie geföhlt in ihrem eigenen Haus und genießen die Ruhelage nach dem Arbeitsalltag!

Eine Garage steht bei Bedarf für ca. 108,-€ / Monat ganz in der Nähe zur Verfügung.

Für 2 Personen ist diese Wohnung ein Highlight!- RUHELAGE!, viel Platz, gute Luft, sehr hell und freundlich! Bitte keine Haustiere!

Neugierig? Dann fordern Sie gleich das Exposé an oder machen einen Termin aus bei Ursula von Merveldt, Mail: u.vonmerveldt@goldenhome.at Tel.: +43 664 4255393

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 100 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 110 m ²	Beziehbar:	1.3.2020
Gesamtfläche:	ca. 110 m ²	Mietdauer:	3 Jahre, 6 Monate
Terrassenfläche:	ca. 20 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Etagenheizung
Etage:	EG / ohne Lift		
Zimmer:	3	Lagebewertung:	gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Terrassen:	1	Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1984

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Gäste-WC
Befeuern:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse		

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.499,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	1.362,73 €	Provision:	2 Monatsmieten zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	136,27 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.499,00 €		

Weitere Fotos



ostseitige Terrasse



Sitzecke Terrasse



Schlafräum 1



Gang zu den Räumen



Schlafräum 2



Zugang Bad



Tageslichtbad

Lage

1170 Wien

