

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Elisabeth Preissl**

☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 24. 01. 2022

## VERMIETET: DAS LEBEN GENIESSEN IN RODAUN: ERSTBEZUG - 3 ZIMMER WOHNUNG MIT RIESEN-TERRASSE!



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 41211  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 23., Liesing  
**Ort:** Wien 23., Liesing  
**Lage:** Kerngasse

**Verkehrsanbindung:** Linie 60, Bus 60A

### KOSTEN

**Gesamtmierte (inkl. USt):** € 1.185,80

**Miete (ex. USt):** € 940,00

**Betriebskosten (ex. USt):** € 138,00

**Gesamtbelastung (inkl. USt):** € 1.185,80

**enthaltene USt:** € 107,80

**Kaution:** 3 BMM bzw. nach Vereinbarung

**Provision:** 2 BMM

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 69,00 m<sup>2</sup>

**Terrassenfläche ca.:** 33,12 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche ca.:** 1,50 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** August / September 2021

**Mietdauer Max:** 10 Jahr(e)

**Mietdauer Min:** 5 Jahr(e)

**Baujahr:** 2018/2021

**Zimmer:** 3

**Geschosse:** 3

**Stockwerk:** DG

Erstbezug in Wiens grünem Südgürtel !

Wohlfühl-Flair mit Traumterrasse in Neubau-Projekt mit barrierefreiem Zugang, Garagenplatz und Komplett-Küche:

Es erwartet Sie:

- ein optimaler Grundriss mit 2 (Schlaf)zimmern - ca. 10,4 und ca. 14,3 m<sup>2</sup>,
- luftige, gut geschnittene und 33 m<sup>2</sup> große Traum-Terrasse mit Grünblick !!
- ein offener Wohnbereich mit Komplett-Küche von ca. 22,6 m<sup>2</sup> u. direktem Terrassenzugang
- eine dezente Einbauküche in matt-weiß/dunkelgrau mit Edelstahlgeräten von Leonard (Marke von Electrolux)
- Weitzer-Eiche-Parkettböden
- Bad mit Wanne, Waschplatz, Handtuchheizkörper u. WM-Anschluss
- zeitlose Bäder in hellem sand/grau/beigem Fliesendekor (ca. 30 x 60 cm Format),
- Bäder/WCs: Markenartikel von Geberit und Hansgrohe (Armaturen)
- sep. WC mit Waschbecken und sep. Abstellraum
- Fußbodenheizung, zentrale Steuerung mit Zeit-Programm im Wohnraum
- Vorraum mit Nische für Garderoben-Verbau
- Eingangstür der Widerstandsklasse 3 von DANA, Video-Gegensprechanlage
- Fernwärme-Zentralheizung, keine Thermenwartung

Das gesamte Neubau-Projekt bietet auf 3 Geschoß-Ebenen derzeit 20 Miet-Wohnungen mit 2 oder 3

<b>Anzahl Terrassen:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Anz.</b>	29
<b>Wohneinheiten:</b>	
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung Fussboden
<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	37,8 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	0,76
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen
<b>Boden:</b>	Stein

**Ausstattung:** Abstellraum, Barrierefrei, Einbauküche, Küche offen, Lift, Keller, Tiefgarage, Kabel Sat TV, Fahrradraum, Isolierfenster;

Zimmern und jeweils eigener Freifläche mit Garten/Terrasse, Loggia/Balkon oder Dachterrasse. Alle Freiflächen mit entweder Ost/West- oder Südausrichtung.

Durchdachtes Design der Freibereiche, auch in Form zwei einander schützender Baukörper, die einen Innenhof bilden - so wird für die künftigen Mieter eine private und exklusive Atmosphäre geschaffen.

- Neubau mit 2 barriere-freien Zugängen zum Lift und den Wohnungen
- 15 Stellplätze in der Hausgarage bei Bedarf anmietbar, 1 Stellplatz behindertengerecht
- Gas-Zentralheizung mit individueller Verbrauchsmessung und Abrechnung
- Fahrradraum und Einlagerungsräume im Keller
- rascheste Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Haltestellen der Linien 60 und 60A im direkten Umfeld
- nur 4 Stationen und ca. 5 min. bis Bahnhof Liesing oder 3 Station bis Shoppingmall Riverside (zu Fuß erreichbar)

Einkaufen entlang der nahen Ketzergasse mit Filialen von Billa, Spar, Apotheke, Tierarzt, Trafik, Coiffeur, Kosmetiksalon, Heurigenbetrieb, Fahrrad-Fachbetrieb, ital. Restaurant, etc. - nur wenige Minuten mit dem Rad

Die Einkaufsmall Riverside und der Liesinger Platz um den Bahnhof sind mit dem Bus oder Fahrrad in ca. 5 min. erreichbar, dort finden Sie alle üblichen Geschäfte für die Erledigung Ihrer Einkäufe, zahlreiche Arztpraxen, Volksschule/Kindergarten oder das Liesinger Bad.

Fertigstellung und Besichtigungsmöglichkeit: ab sofort, die Fertigstellung ist Ende August erfolgt  
Bezugstermine nach Vereinbarung ab Mitte September 2021 möglich

Mietdauer von 5 bis 10 Jahren befristet;  
Mietvertrag erstellt die Hausverwaltung.

Gerne senden wir Ihnen die Ausstattungsbeschreibung und die Pläne der Einheiten zu!

Bitte geben Sie uns Ihre Emailadresse und Ihre Kontaktdaten bekannt, für telefonische Anfragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung: Elisabeth Preissl, Tel. 0676 474 59 29

Aufgrund der laufenden geschäftlichen Tätigkeit und des Umfangs der zu vermittelnden Objekte dürfen wir auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hinweisen. Wir sind als Doppelmakler tätig.

+++++

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit

allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.



