

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: BARRIEREFREIER 2 ZIMMER-ERSTBEZUG + FREIFLÄCHE + GARAGENPLATZ ZU VERMIETEN



ÜBERBLICK

Objekt ID:	41686
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 23., Liesing
Ort:	Wien 23., Liesing
Lage:	Kerngasse
Verkehrsanbindung:	Linie 60, Bus 60A

KOSTEN

Gesamtmiete (inkl. USt):	€ 849,01
Miete (ex. USt):	€ 667,26
Betriebskosten (ex. USt):	€ 104,56
Gesamtbelastung (inkl. USt):	€ 849,01
enthaltene USt:	€ 77,19
Kaution:	3 BMM bzw. nach Vereinbarung
Provision:	2 BMM

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	52,28 m ²
Terrassenfläche ca.:	11,66 m ²
Kellerfläche ca.:	2,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Mietdauer Max:	15 Jahr(e)
Mietdauer Min:	5 Jahr(e)
Baujahr:	2018/2021
Geschosse:	3
Stockwerk:	DG
Stellplätze Garage:	14

Genießen Sie das entspannte Wohnen im grünen Südgürtel Wiens!

Neubau-Projekt in Rodaun: 2 Zimmer Erstbezug-Wohnung mit 11m² Terrasse + Garagenplätze

Von der Garage weg bis direkt in die Wohnung mit dem barriere-frei erreichbaren Lift fahren!

Diese komfortable Neubau-Wohnung bietet Ihnen zahlreiche Goodies:

- optimaler Grundriss mit geräumigen Schlafzimmer on ca. 15,6 m² - viel Platz für Stauraumschränke
- offener gut aufgeteilter Wohnbereich mit Komplett-Küche von ca. 22,28 m² u. direktem Zugang zur Terrassen
- dezente Einbauküchen in matt-weiß/dunkelgrau mit Edelstahlgeräten von Leonard (Marke von Electrolux)
- Bereich für eine Essgruppe neben der Eck-Einbauküche von ca. 2,6 x 1,7 m
- sonnige und gut geschnittene Terrasse mit Grünblick von ca. 11,66 m²
- Weitzer-Eiche-Parkettböden
- Bad mit Wanne, Waschplatz, Handtuchheizkörper, WM-Anschluss + zeitloses Design in hellem sandbeigem Fliesendekor (ca. 30 x 60 cm Format),
- Badausstattung mit Markenartikel von Geberit und Hansgrohe (Armaturen)
- sep. großes WC mit Waschbecken
- zentraler Vorraum mit Stauraum-Nische
- Fußbodenheizung, zentrale Steuerung mit Zeit-Programm im Wohnraum
- Zentralheizung, keine Thermenwartung
- direkter Liftausstieg + Sicherheitseingangstür DANA

Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz. Wohneinheiten:	22
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung Fernwärme Fussboden
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	37,8 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,76
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen
Boden:	Stein

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

WKIII

Derzeit bietet dieses Neubau-Projekt auf 3 Ebenen noch 15 Miet-Wohnungen mit 2 oder 3 Zimmern und jeweils eigener Freifläche mit Garten/Terrasse, Loggia/Balkon oder Dachterrasse.

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.

2 Eingänge mit jeweils barriere-frei erreichbarem Lift und großzügigen Allgemeinbereichen, so wird zB. das Rangieren mit einem Kinderwagen leicht gemacht.

- hochwertig ausgeführter Neubau mit barriere-freiem Zugang zu beiden Liften und zu den Wohnungen
- 10 Stellplätze in der Hausgarage bei Bedarf zur Anmietung verfügbar, 1 Stellplatz behindertengerecht
- Zentralheizung mit individueller Verbrauchsmessung und Abrechnung direkt an den Versorger
- 2 Fahrradräume/Kinderwagenabstellraum (alle versperrt) und Einlagerungsräume im Keller
- rascheste Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Haltestellen der Linien 60 und 60A im direkten Umfeld
- nur 4 bzw. 3 Stationen und ca. 5 min. bis Bahnhof Liesing oder zur Mall Riverside

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 Fahrrad in nur ca. 3 min. oder mit dem Bus 60A 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:
Bezugstermine ab sofort

Mietdauer von 5 bis 10 bzw. 15 Jahren befristet möglich, die Abwicklung und die Erstellung der Mietverträge erfolgt durch die Hausverwaltung.

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

Bitte geben Sie uns Ihre Emailadresse und Ihre Kontaktdaten bekannt, gerne stellen wir Ihnen dieses Neubau-Projekt näher vor!

+++++

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (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.





