PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHÄNDER

Neuwertige 2-Zimmer-DG-Wohnung mit Klimaanlage | U3 nur 1 Min. entfernt

Breitenseer Straße 26/22, 1140 Wien, Österreich
Nähe: U3 Hütteldorfer Straße







Eckdaten Objektnummer 5487

Wohnfläche: ca. 40,53 m²
Kellerfläche: ca. 3,16 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: ab sofort
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2023
Heizung: Fußbodenheizung
Stockwerk: 5. Etage / Dachgeschoss
Lift: Personenaufzug
Zustand: neuwertig
Zimmer: 2

Gesamtmiete*:	1.112,43 €
Miete:	1.024,00 €
Betriebskosten:	72,45 €
Liftkosten:	15,98 €
monatliche Gesamtbelastung:	**1.112,43 €**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

zzgl. WW Akonto EUR 24,70 pro Monat / zzgl. HK Akonto EUR 62,87 pro Monat
Energieausweis gültig bis: 30.01.2033
Heizwärmebedarf: B 32 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,74

Ihr Ansprechpartner:

Georg Zoltan, MSc
Mobil: +43 676 88 03 03 01
Telefon: +43 1 533 80 13
Fax: +43 1 533 09 63
E-Mail: georg.zoltan@plech.at

PLECH & PLECH Immobilientreuhänder Gesellschaft m.b.H.

Graben 29,1010 Wien
Tel: 01/ 533 80 13
E-Mail: office@plech.at

Bankverbindung
Steiermärkische Bank und Spk. AG
IBAN: AT46 2081 5232 0009 5752
BIC: STSPAT2GXXX

UID: ATU 156 00 909
Firmenbuch: FN 99183 h
Handelsgericht Wien
www.plech.at

PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHÄNDER

Detailbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine moderne und neuwertige 2 Zimmer-Dachgeschosswohnung in unmittelbarer Nähe zur U3 Hütteldorfer Straße.

VIDEORUNDGANG
LINK VIDEORUNDGANG: https://storage.justimmo.at/video/1080p/uKZJfbTgEVVoh2jbwBfZdT.mp4

Die Wohnung wird samt Möblierung (Garderobe, Esstisch, 4 Sessel, Sitzgarnitur, Bett, Einbaukasten) vermietet.

Der Fernseher und die Waschmaschine können nach Vereinbarung abgelöst werden.

Raumaufteilung: (Wohnfläche ca. 40,53m²)
Vorraum: ca. 3,23m²
Wohnküche: ca. 21,55m² (neuwertige Einbaugeräte: Herd, Ofen, Geschirrspüler, Spüle, Kühlschrank, Gefrierfach und Dunstabzug)
Schlafzimmer: ca. 10,81m² (inkl. Bett und hochwertigem Einbaukasten)
Badezimmer: ca. 5,31m² mit Dusche, Waschtisch inkl. Unterschrank, beheizter Handtuchtrockner, Spiegel und WC.

Die Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Fernwärme!
zzgl. Warmwasserakonto: EUR 25,70 pro Monat / zzgl. Heizkostenakonto EUR 62,87 pro Monat

Highlights:
Klimaanlage in allen Räumen
Jalousien in allen Räumen
hochwertiger Parkettboden - Landhausdielen
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
hochwertige Küche
Kellerabteil

Lage und Infrastruktur:
Das Objekt befindet sich in attraktiver Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie einem vielfältigen Angebot an Restaurants, Geschäften und kulturellen Einrichtungen in der Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:
-) U-Bahn U3 - Station Hütteldorfer Straße - ca. 1 Gehminute
-) Straßenbahnlinien Nr. 10, Nr. 46 - Station Hütteldorfer Straße - ca. 1 Gehminuten
-) Buslinie 10A - Station Johnstraße - ca. 5 Gehminuten

Kontakt:
Für Besichtigungstermine und Fragen steht Ihnen Herr Georg Zoltan, MSc, unter +43 676 88 03 03 01 oder georg.zoltan@plech.at gerne zur Verfügung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Ausstattung

Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, U-Bahn-Nähe, Fernwärme, Fahrradraum, Bad mit WC

PLECH & PLECH Immobilientreuhänder Gesellschaft m.b.H.

Graben 29,1010 Wien
Tel: 01/ 533 80 13
E-Mail: office@plech.at

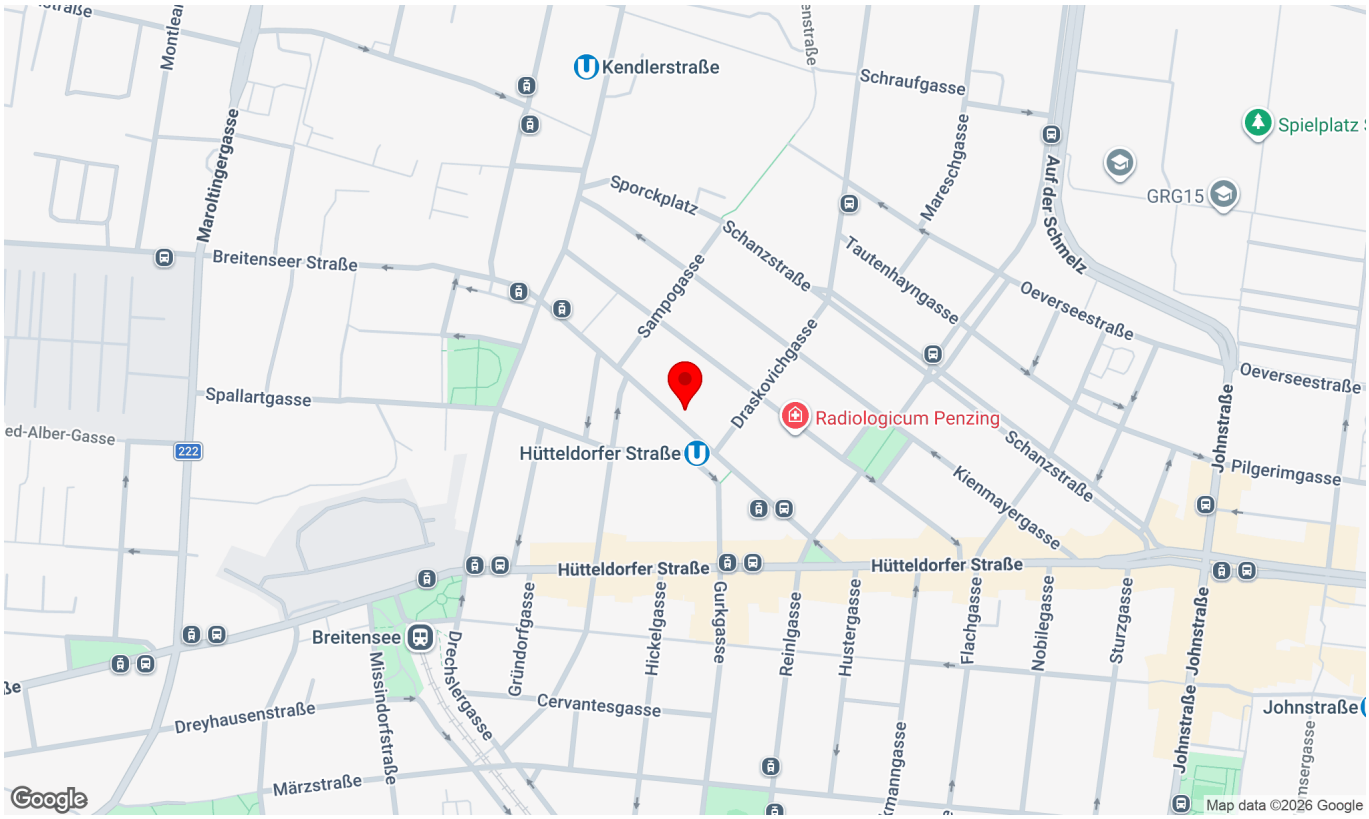
Bankverbindung
Steiermärkische Bank und Spk. AG
IBAN: AT46 2081 5232 0009 5752
BIC: STSPAT2GXXX

UID: ATU 156 00 909
Firmenbuch: FN 99183 h
Handelsgericht Wien
www.plech.at

PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHÄNDER

Lage

Breitenseer Straße 26/22, 1140 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	175 m
Klinik	175 m
Krankenhaus	1.375 m

Nahversorgung

Supermarkt	200 m
Bäckerei	50 m
Einkaufszentrum	750 m

Verkehr

Bus	75 m
U-Bahn	50 m
Straßenbahn	175 m
Bahnhof	75 m
Autobahnanschluss	4.825 m

Kinder & Schulen

Schule	150 m
Kindergarten	200 m
Universität	725 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	150 m
Bank	150 m
Post	150 m
Polizei	650 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

PLECH & PLECH Immobilientreuhänder Gesellschaft m.b.H.

Graben 29,1010 Wien
Tel: 01/ 533 80 13
E-Mail: office@plech.at

Bankverbindung
Steiermärkische Bank und Spk. AG
IBAN: AT46 2081 5232 0009 5752
BIC: STSPAT2GXXX

UID: ATU 156 00 909
Firmenbuch: FN 99183 h
Handelsgericht Wien
www.plech.at

PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHÄNDER

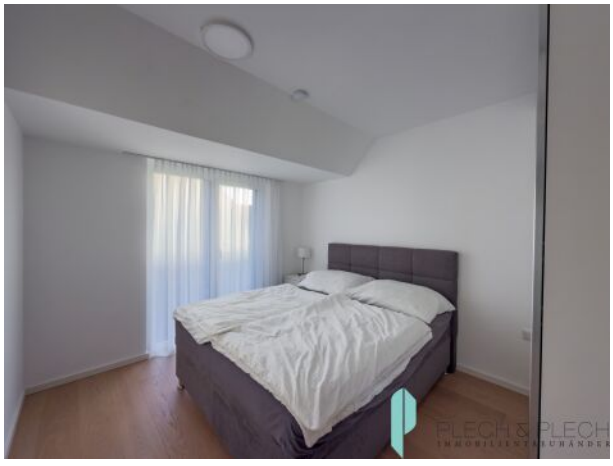












PLECH & PLECH Immobilientreuhänder Gesellschaft m.b.H.

Graben 29,1010 Wien
Tel: 01/ 533 80 13
E-Mail: office@plech.at

Bankverbindung
Steiermärkische Bank und Spk. AG
IBAN: AT46 2081 5232 0009 5752
BIC: STSPAT2GXXX

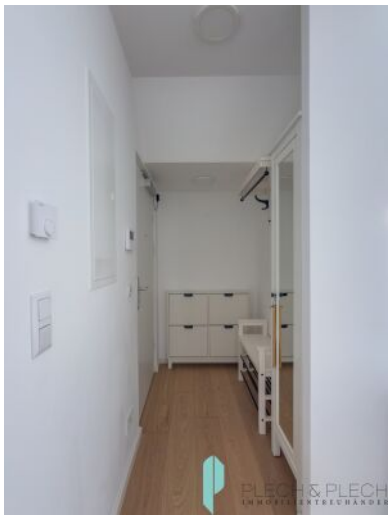
UID: ATU 156 00 909
Firmenbuch: FN 99183 h
Handelsgericht Wien
www.plech.at

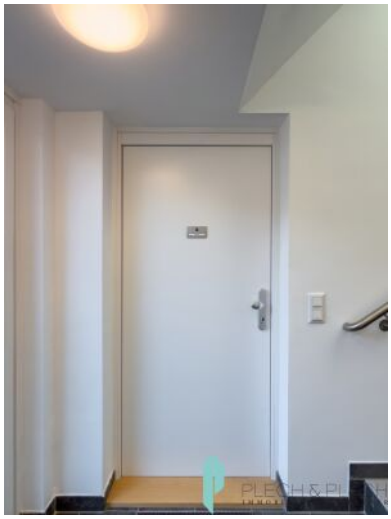
PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHÄNDER

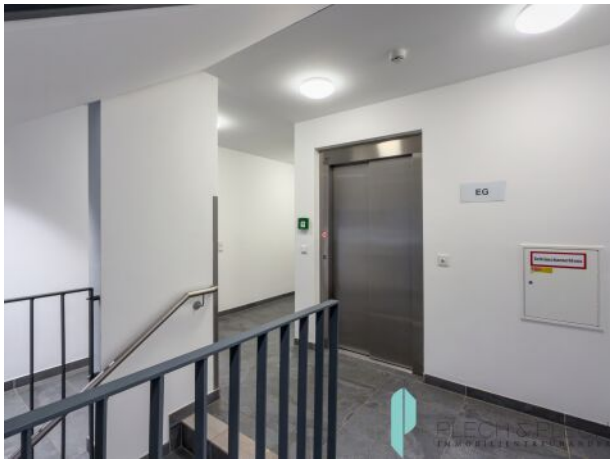












PLECH & PLECH Immobilientreuhänder Gesellschaft m.b.H.

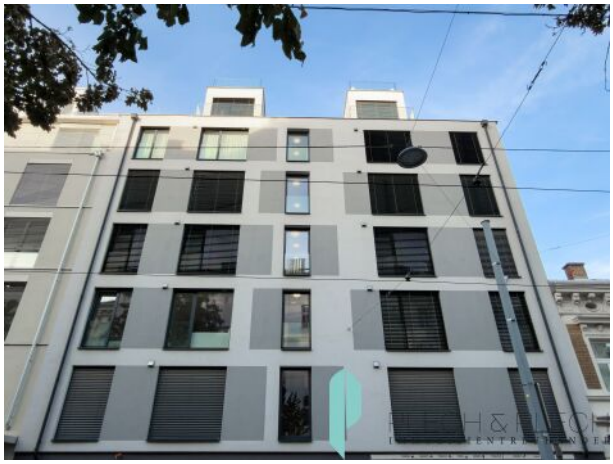
Graben 29,1010 Wien
Tel: 01/ 533 80 13
E-Mail: office@plech.at

Bankverbindung
Steiermärkische Bank und Spk. AG
IBAN: AT46 2081 5232 0009 5752
BIC: STSPAT2GXXX

UID: ATU 156 00 909
Firmenbuch: FN 99183 h
Handelsgericht Wien
www.plech.at

PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHÄNDER





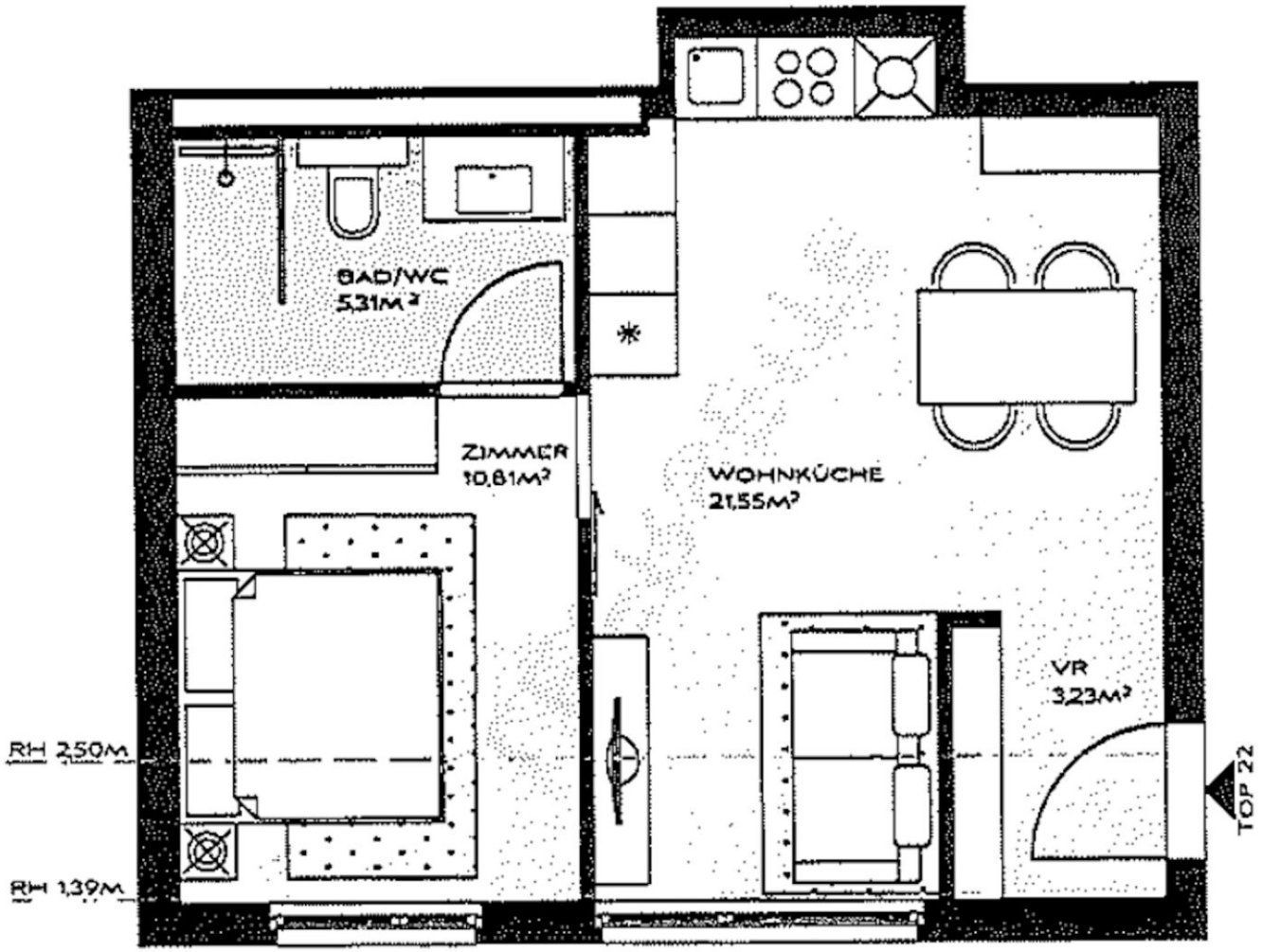
PLECH & PLECH Immobilientreuhänder Gesellschaft m.b.H.

Graben 29,1010 Wien
Tel: 01/ 533 80 13
E-Mail: office@plech.at

Bankverbindung
Steiermärkische Bank und Spk. AG
IBAN: AT46 2081 5232 0009 5752
BIC: STSPAT2GXXX

UID: ATU 156 00 909
Firmenbuch: FN 99183 h
Handelsgericht Wien
www.plech.at

PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHÄNDER



PLECH & PLECH Immobilientreuhänder Gesellschaft m.b.H.

Graben 29,1010 Wien
Tel: 01/ 533 80 13
E-Mail: office@plech.at

Bankverbindung
Steiermärkische Bank und Spk. AG
IBAN: AT46 2081 5232 0009 5752
BIC: STSPAT2GXXX

UID: ATU 156 00 909
Firmenbuch: FN 99183 h
Handelsgericht Wien
www.plech.at

PLECH & PLECH
IMMOBILIENTREUHÄNDER

Allgemeine Informationen

Für weitere Fragen, Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir sind bestrebt Ihnen im Sinne eines kundenorientierten Services auch weiterhin passende Objekte, die Ihrem Suchprofil entsprechen, anzubieten. Sollten Sie bereits ein Objekt gefunden haben oder Ihr Suchprofil bei uns anpassen möchten, bitten wir Sie uns dies mitzuteilen.

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten oder 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Die Nebenkostenübersicht finden Sie unter (www.plech.at/nebenkostenübersicht).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen (http://www.plech.at/index_webpage.htm) sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Energieausweis

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) der Vermieter bzw. Verkäufer dem Mieter / Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung ein zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen und bei Vertragsabschluss auszuhändigen hat, andernfalls eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamteffizienz als vereinbart gilt. Beim Verkauf und bei In-Bestand-Gabe von Gebäuden, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss, besteht keine Vorlagepflicht.

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächlichhe Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der miet- bzw. kaufgegenständlihcen Fläche.

PLECH & PLECH Immobilientreuhänder Gesellschaft m.b.H.

Graben 29,1010 Wien
Tel: 01/ 533 80 13
E-Mail: office@plech.at

Bankverbindung
Steiermärkische Bank und Spk. AG
IBAN: AT46 2081 5232 0009 5752
BIC: STSPAT2GXXX

UID: ATU 156 00 909
Firmenbuch: FN 99183 h
Handelsgericht Wien
www.plech.at