



Immobilien-Vermittlung

1160 Wien, Hasnerstraße: Moderne, großzügige 4-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung mit Terrasse!



1160 Wien, Hasnerstraße, Dachgeschoß

DG-Wohnung in saniertem, parifiziertem Zinshaus mit neu errichteter Liftanlage und Doppelgarage im Haus.

4 Zimmer, laut Grundriss **107,23 m² + 16,70 m² Terrasse** auf der Wohnebene + 3,14 m² **Kellerabteil + PKW GARAGE**

Porta-Sicherheitseingangstüre 15-fache Tresor-Verriegelung.

Wohn-Entree großzügig, **Keramikböden** im Eiche-Look, A/C und Bodenkühlung. **Bad mit Badewanne**, Glasabtrennung für Dusche, Designer-**Doppelwaschbecken**, **übergroße Feinsteinzeugplatten an Wänden und Böden**, **Elektrorlux-Waschmaschine**. **Zwei Schlafzimmer** mit **Holzfußböden**, **begehbare Garderobe – Abstellraum**. **WC 1 mit Geberit-Handwaschbecken**.

Vom Entree geht eine breite **Vollholztreppe** aus Eiche mit Glas-Seitenelementen **in das OG**. Im OG befindet sich ein **riesiger Wohn-Küchenraum**; **Maß-Einbauküche mit Elektrorlux Geräten**;

4er-Ceranfeld-Herd. **Terrasse auf der Wohnebene**, lichtdurchflutet durch ca. **6 m² Winkhaus-Terrassen-Glasschiebetüren**; **elektr. Somfy-Außenjalousien mit Sonnenschutz innen**.

Im OG ist noch ein **extragroßes WC mit Handwaschbecken**.

In der ganzen Wohnung großteils **Halogen-Deckenfluter**.

Alle Türen - außer Eingang - **supermoderne Milchglastüren in Holzrahmen**.

NIBE-Wärmepumpe im Stiegenhaus, somit **Heizung und Kühlung** über Holz-bzw. Keramikfußböden. **Kümmerling-Isolierglasfenster**.

Diese Wohnung ist für Freigeister, umgeben von den **Wiener Hausbergen** mit **traumhaftem Ausblick**.

Resümee: SEHR MODERN; SEHR GROSSZÜGIG; SEHR LICHTDURCHFLUTET; SEHR RUHIG; WOHLFÜHLATMOSPHERE.

Extras: Im Mietpreis inkludiert ist ein PKW-GRAGENPLATZ AUF STRASSENIVEAU, im Innenhof extra **KINDERWAGEN – FAHRRADABSTELLRAUM**, zur **alleinigen Nutzung 3m²-Kellerabteil**.

Lage: Obere Hasner Straße, kurzer Fußweg zu **Endstation U3 Ottakring**. Guter Naherholungswert durch naheliegenden **Wienerwald, Wilhelminenberg, Steinhofgründe** etc.. Gute allgemeine Infrastruktur. **Verkehrsrühige Wohnstraße**.

Energieausweiskennzahlen:

HWB 78,36 Klasse C , fGEE 3,18 Klasse E.

Befristung: 7 Jahre

Eur 1.310,- Hauptmiete

Eur 305,- Betriebskosten

Eur 162,- Umsatzsteuer

Eur **1.777,- monatliche Gesamtmiete**

Mietnebenkosten: Eur 5.331,- **Kaution** (3 Brutto-Monatsmieten) 2 (3) Gesamtmonatsmieten (privat 2, gewerblich 3) **Maklerhonorar** + 20% Umsatzsteuer inkl. Energieummeldung und Übergabeprotokoll

Eur 360,- Euro inkl. 20% Ust. an Hausverwalter **für Vertragserrichtung**. Bei Nutzung vorwiegend für Wohnzwecke fällt keine Mietvertragsvergebührung an.

Einzelbesichtigungen kostenlos für potentielle Mietinteressenten. Vor Mietvertragsabschluss ausreichender Einkommensnachweis erforderlich.

Pflichtinformationen: Wir stehen mit den Eigentümern im wirtschaftlichen Naheverhältnis wegen langjähriger Zusammenarbeit. Daten und Dokumente der Hausverwaltung, der Eigentümer, vom Grundbuch werden an Sie weitergeleitet, jedoch ohne unsere Gewährleistung auf Richtig- oder Vollständigkeit, wobei wir an diesen Daten, als Immobiliensachverständige keine Zweifel haben.

Kontakt, Infos & Besichtigungstermine:

Alleinvermittlungsbeauftragt ist Alfred Huiber ,
Immobiliensachverständiger Makler

Homeoffice: 1170 Wien, Dürraugasse 2/2/DG 18

Mobiltelefon: 0664 1010 420, E-Mail: ahuiber@live.at

für Firma HAUS & HEIM Renovierungs- & Vermittlungs GmbH

FN: 158296p UID: ATU 50253504 www.hausundheim.at

Gesamt-Miete:

1.777,- Euro pro Monat (inkl. Garage)

Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien, welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Wir benötigen eine ausdrückliche, schriftliche Aufforderung von Ihrer Seite per E-Mail, dass Sie unsere Dienstleistungen (wie die Zusendung eines detaillierten Exposés mit Namhaftmachung der genauen Adresse oder einen Besichtigungstermin) in Anspruch nehmen möchten.

Sobald wir diese Aufforderung von Ihnen haben, übersenden wir Ihnen gerne sämtliche Informationen zu diesem Objekt.