Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns recht herzlich für Ihr Interesse an dieser Immobilie und freuen uns, dazu folgende Details bekannt geben zu dürfen.

1190 Wien, Telekygasse 9

Hochwertige 5 Zimmer

In **Top-Lage im 19. Bezirk** wurde 2017 eine **kleine exklusive Wohnhausanlage** mit nur 3 Wohneinheiten errichtet.

Alle Wohneinheiten sind **hochwertigst ausgestattet**, haben schöne **Parkettböden**, moderne Verfliesung in den Nassräumen, **großzügige Wohnräume mit schönen Küchen mit Markengeräten**.
Klimaanlage, Sicherheitstüren, **Fenster 3-fach** verglast, außenliegender **Sonnenschutz**, Telekabelanschluss, **Tiefgarage** im Haus und in den Gärten sind **Bewässerungsanlagen** vorhanden.

Top 1 gliedert sich in:
EG:
- Vorram
- Gäste-WC
- Zimmer
- Bad mit Wanne, Doppelwaschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- 60 m2 Wohnraum mit offener Küche und Ausgang auf die Gartenterrasse

OG:
- 3 Schlafzimmer - 2 davon gehen auf einen nordseitigen Balkon
- Vorraum
- 2 große Bäder mit Dusche / Badewanne und jeweils 1 WC und auch eines mit Bidet
- extra WC

Beide Ebenen haben einen eigenen Eingang, den man mit dem Lift erreichen kann.

Darüberhinaus verfügt diese Wohnung noch über eine **Aussichtsterrasse am Dach in der Größe von ca. 24,51 m2,** die über das Stiegenhaus erreichbar ist. Von dort hat man einen **wunderbaren Blick bis Kahlenberg und Leopoldsberg.**

Die **Lage** ist außergewöhnlich schön und vorallem sehr ruhig. Zu Fuß erreicht man schnell den Hugo Wolf Park, der zum Verweilen einlädt, die Krottenbachstraße mit vielen **Einkaufsmöglichkeiten** liegt 300 m entfernt, wo man auch die Bushaltestelle der **Linie 35A** und die S-Bahnstation der **Linie S45** findet, der nette **Markt am Sonnbergplatz** ist ebenfalls in fußläufiger Distanz.

Für **Heizung und Warmwasser** wird eine Akontozahlung in Höhe von € 173,80 brutto pro Monat verrechnet.

1190 Wien, Telekygasse 9

Objekt Nr.	**11900016**
Wohnfläche	**148,32 m2**
Stockwerk	**EG und 1.OG**
Lift	**1**
Baujahr	**2017**
Möblierung	**Kueche, Bad**
Heizung	**Hauszentralheizung**
Mietbeginn	**1.5.2019**
Mietdauer	**10 Jahre**
Terrasse	**44,95 m2**
Garten	**121,63 m2**
Garage	**ja**
Keller	**ja**
Gesamtmiete	**EUR 2.814,94**
Nettomiete	**EUR 2.195,00**
Betriebskosten	**EUR 364,04**
USt	**EUR 255,90**
Kaution	**EUR 9.000,00**
Provision	**2 BMM zzgl. 20% MWSt.**

Für weitere Informationen oder Besichtigungswünsche stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Burgstaller

Key Account Privatimmobilien

T +43 1 328 18 51
M +43 664 1 400 500
c.burgstaller@consultatia.at

Für unsere Vermittlungstätigkeit gelten hinsichtlich der Honorarrichtlinien die Bestimmungen der §§ 15 - 27 der Immobilienmaklerverordnung (IMV) von 1996. Bei Abschluss von Kauf- und Bestandsverträgen beträgt das Vermittlungshonorar bei Kauf 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. bzw. bei Abschluss eines Mietvertrages bis zu 3 Jahren 1 Bruttomonatsmiete, bzw. bei Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages oder mehr als 3 Jahren 2 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20% USt., es sei denn, die IMV 1996 legt etwas anderes fest. Die Angaben und Informationen beruhen auf Unterlagen des Auftraggebers und sind ohne Gewähr. Das Informationsblatt mit der Nebenkostenübersicht und den Konsumenteninformationen liegt diesem Angebot bei.