

Top Wohnung vermieten

(Kann auch als Büro genutzt werden.)

Wohnraum/ Besprechungszimmer

- 14 Stück Steckdosen 230V
- 2 Stück Schaltbare Steckdosen auf der Außen Fassade (zB für Lichtwerbung)
- Smart TV 155cm Diagonale mit Satellitenanschluss und WLAN Internet Anschluss (für Prime Video, Netflix usw)
- Computer für Musik und Videosteuerung (HDMI Verkabelt mit TV)
- 5.1 HiFi-Sound System Logitech. Vollständig Unterputz verkabelt.
- LED-Effektbeleuchtung mit Musiksteuerung
- Umfangreiche LAN-Verkabelung
- WLAN Router zur Steuerung aller Kabellosen Geräte
- Großer A3 Drucker mit Kopierer, Scanner usw
- Raumthermostat Vaillant für Vorlauftemperaturregelung der Gasetagenheizung fix verschraubt.
- Ladenkommode, Tisch und Hochwertige Gaming Sessel
- Eigener Rauchfang (Offenen Kamin kann jederzeit montiert werden.)
- Parkettboden mit hygienischem Epoxidharz versiegelt. 100% Wasserdicht wie ein Schwimmbecken.
(Kleinkinder die am Boden spielen oder Tiere sind somit kein Problem)

Küche:

- Schöne Hochglanzküche. Sehr viele Kästchen (4 riesige Eckschränke) komplett eingerichtet mit Eiskasten, Geschirrspüler, Gaskochfeld, kleiner Backofen, Mikrowelle.
- Alle Oberflächen und der Fußboden sind mit hochwertigem Epoxidharz (Hygienebelag) versiegelt.
- LED-Licht auf allen Ober und Unterschänken
- LED-Effektbeleuchtung mit Musiksteuerung
- 17 Stück Steckdosen
- 2 Stück USB-Steckdosen (Für Handy oder Ähnliches)
- *Optional zusätzlich 2 Stück 400V Anschlussmöglichkeiten.*

Schlafzimmer

- Großer echter wunderschöner hochwertiger Italienischer Rattan Kleiderschrank
- Doppelbett mit angeschlossenen Nachtkästchen
- Lattenrost mit höhenverstellbaren Kopf- und Fußteilen
- Smart TV 60cm mit Satellitenanschluss und WLAN Anschluss (Prime Video, Netflix usw)

Bad + WC (Infrarotkabine):

- Infrarotstrahler mit elektronischer Steuerung. (Das Bad kann als Infrarotkabine benützt werden!)
- Designertüre mit Spiegel und bewegungsgesteuerter LED-Beleuchtung.
- Duschkabine mit Regen und Massagedüsen und LED-Beleuchtung.
- Schöne Badmöbel Hochglanz mit Verglasung.
- Große Waschmaschine mit Trockner (8 kg Fassungsvermögen)
- Design Waschbecken
- Design WC mit Elektronischer Spülung
- Vaillant Gasetagenheizung mit elektronischem verkabeltem Raumthermostat (Sehr Energiesparend, da die Vorlauftemperatur des Heizungswassers der Raumtemperatur angepasst wird!)
- Handtuch Trockner (an Gasetagenheizung angeschlossen)
- CO Rauchwarnmelder (Kohlenmonoxid Warner)
- 4 Stück Steckdosen 230V

Eingangsbereich/ Vorraum:

- Einbruchhemmende Design Türe mit Spiegel, Doppelfalz und gehärtetem Sicherheitsbeschlag.
- Video Überwachung mit Aufzeichnung und Fernüberwachungsmöglichkeit
- Monitor mit 40cm Diagonale damit Sie sehen wer vor der Türe steht.
- Platzsparender Einbau Oberkasten
- LED-Effektbeleuchtung
- Gegensprechanlage
- Sehr laute Glocke (Lautstärke kann verringert werden)
- (Alarmanlage Optional)

Eigene große SAT Anlage am Dach des Hauses

- Eigener sehr robuster 3 Fach Verschraubter Sturmsicherer Mast am Dach des Hauses. (Auf diesem können bei Bedarf weitere SAT Schüssel dazu gehängt werden.)
- Eigene bestehende Sat-Anlage mit 4 Ausgängen und Doppel LNB (derzeit Astra/Eutelsat)
- Die SAT Anlage kann in Abstimmung jederzeit auf andere Satelliten gedreht werden.

Allgemein

- Alle Fenster mit Jalousien
- Gem. Kinderwagen und Fahrrad Abstellraum
- Gem. große Waschküche mit Trockengelegenheit im Keller
- Das Haus ist Videoüberwacht.
- Trafik, Schneider und eine Coole Bar sind im Haus.
- Stromversorgung auf 400V ausgelegt
- Viele Steckdosen in der gesamten Wohnung gut verteilt
- Soft Close auf den meisten Kastentüren
- Kugelgelagerte Auszugschienen
- Tiere erlaubt da Hygienische Versiegelung vorhanden

Umgebung und Lage

- Rund um die Reindorfgrasse/Mariahilfer Straße finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen.
zB Billa, Interspar, Hofer usw. Aber auch Café's, Bar's, Friseure, Nagelstudios, Fußpfleger uvm.
- Öffentliche Verkehrsmittel wie Tram 5, 9, 18, 49, 52, 60 erreichen in Kürze die U4 und U6
- Bis zum Westbahnhof und zur Inneren Mariahilfer Straße sind es etwa 9 Fußminuten (oder 2 Straßenbahn Stationen).

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	EUR	567,26	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	EUR	117,94	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	EUR	68,52	

Gesamt pro Monat EUR **753,72**

Weitere Informationen, Besichtigungen aber auch
Finanzierungsfragen richten Sie bitte an:

Anita Zauder  **+43/ 699/ 11736176**

 Office@AnitaZauder.at