

**Grünruhelage mit herrlichem Weitblick - Bestzustand -
PKW-Stellplatz inklusive!**



Objektnummer: 17037

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1981
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Nutzfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Gesamtmiete	1.459,53 €
Kaltmiete (netto)	1.144,55 €
Kaltmiete	1.326,84 €
Betriebskosten:	162,04 €
USt.:	132,69 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





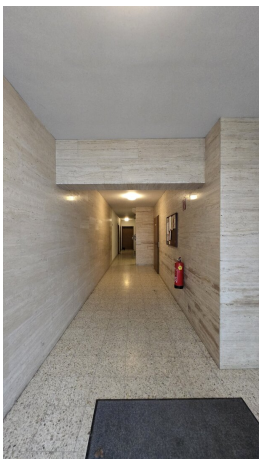




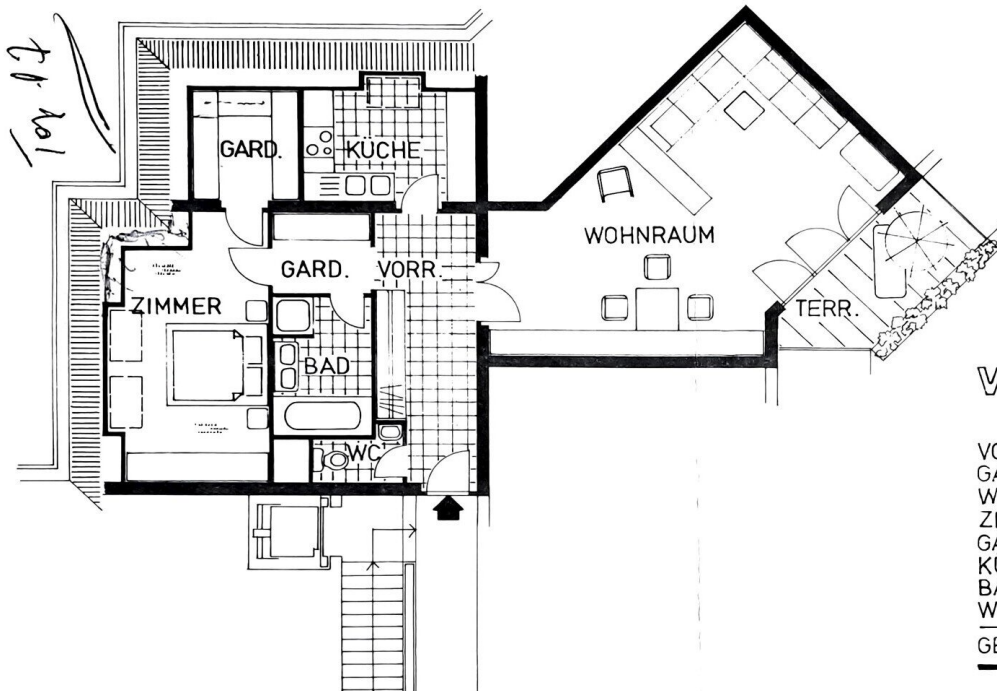












WOHNUNG **A11**

VORRAUM	10,04	M ²
GARDEROBE	3,32	M ²
WOHNRAUM	33,21	M ²
ZIMMER	14,46	M ²
GARDEROBE	4,48	M ²
KÜCHE	8,03	M ²
BAD	5,23	M ²
WC	1,82	M ²
GES. WOHNFL.	CA. 80,59	M²

20/00 m²

Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese traumhafte Balkonwohnung in Hietzinger Grünruhelage!

Vereinbaren Sie noch heute Ihre persönlichen Besichtigungstermin!

Bitte beachten Sie:

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden monatlich Akonto vorgeschrieben und belaufen sich auf EUR 190,48 brutto (inkl. USt.)

Die monatlichen Gesamtkosten (OHNE Strom, TV, Internet) belaufen sich somit auf EUR 1650,00 (inkl. USt.)

Wohnung:

Diese außergewöhnliche Wohnung zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- **traumhafter Balkon (Zugang vom Wohnraum) mit herrlichem Weitblick**
- **Erstbezug nach Sanierung (Hochwertige Vinyl- und Fliesenböden)**
- **Wunderschöne, komplett ausgestattete Designküche**
- **Geschmackvolle und hochwertigste Sanitärräume**
- **Absolute Grün-Ruhe-Lage**
- **Überdachter PKW-Stellplatz**
- **Vollwertiges Kellerabteil**

Lage:

Durch die Buslinien 54 A und B (fahren ua. zur U4-Station "Ober St.Veit") ist die Wohnung öffentlich angebunden und jedes Ziel schnell und bequem erreicht.

Das **Naherholungsgebiet "Lainzer Tiergarten"** lädt direkt vor der Haustür zu entspannenden oder auch herausfordernden Freizeitaktivitäten ein.

Gebäude:

Es handelt sich um ein 1981er-Haus mit allen Vorzügen eines Neubauhauses (trockenes Kellerabteil, Fahrradraum, PKW-Stellplatz, etc.).

Der Personenlift (3-4 Personen) bringt Sie bequem zu Ihrer Wohnung - Bitte beachten Sie: Im Stiegenbereich beim Lift sind ein paar Stufen zu bewältigen.

Zur Wohnung gehört ein überdachter PKW-Stellplatz zur exklusiven Nutzung.

Kontaktieren Sie mich noch heute für Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

Stefan Luschnig unter **0676 - 554 0 884** bzw. per Email an **sl@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap