

**Ideal für 3er-WG oder Familie - 3 Loggias!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 58**

**Eine Immobilie von Wohnglück Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krötzlergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	117,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.399,00 €
Kaltmiete (netto)	1.125,13 €
Kaltmiete	1.374,10 €
Betriebskosten:	248,97 €
USt.:	24,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

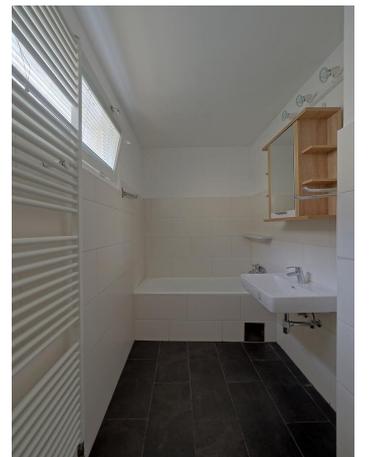
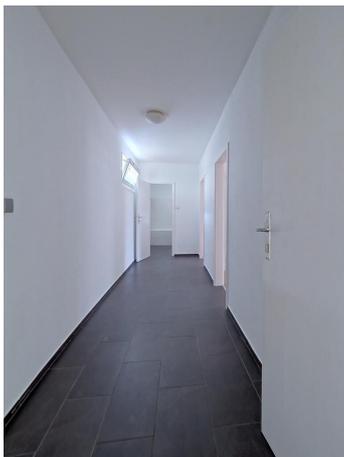
## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Glück**

Wohnglück Immobilien e.U.  
Heimstättenstraße 9  
3100 Sankt Pölten

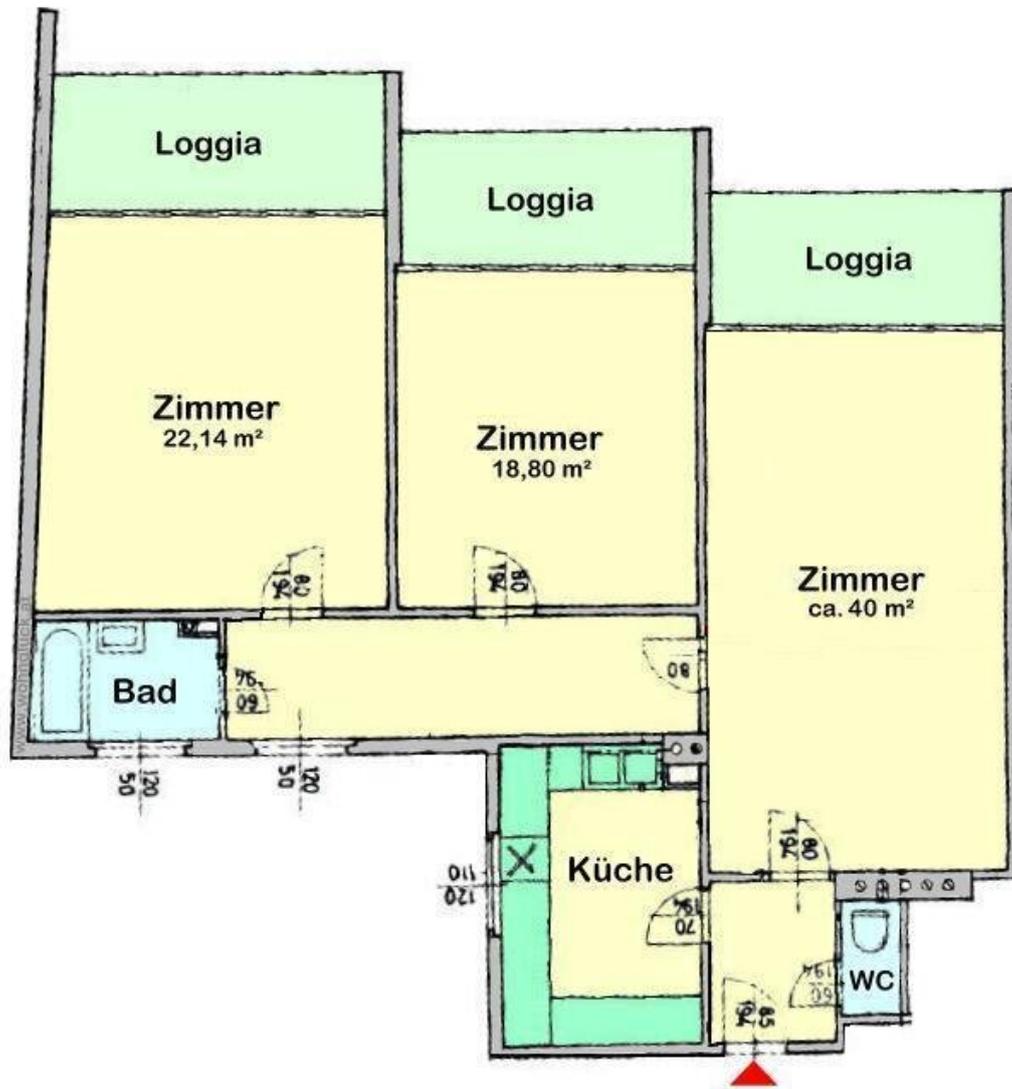


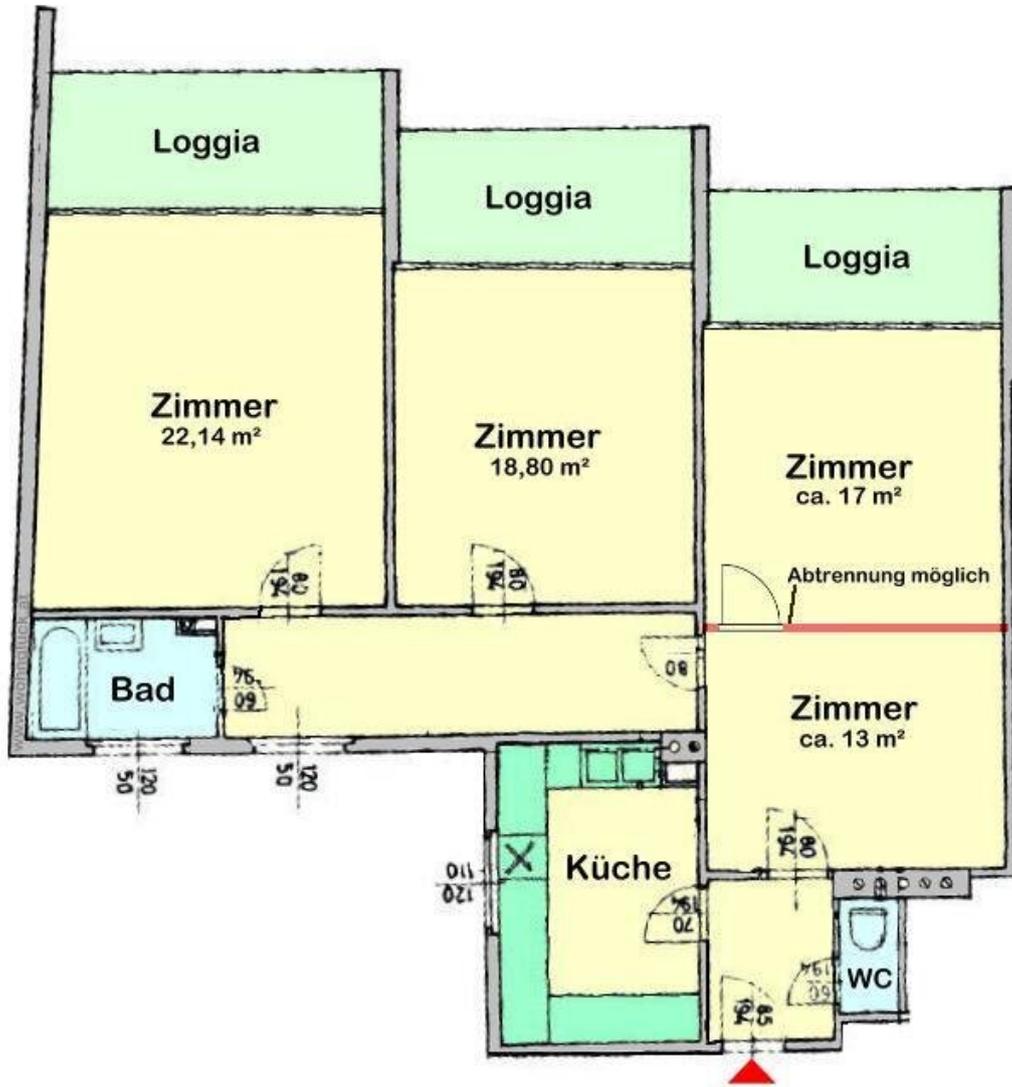












# Objektbeschreibung

**Diese helle, toll aufgeteilte Wohnung ist ideal für eine Familie oder eine WG.**

Sie bietet sehr viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten.

Durch die Nähe zur **U3** sowie die Linien 11,71, 15A und 76A kann man hier leicht auf das Auto verzichten und ist trotzdem in alle Richtungen gut angebunden.

Das Einkaufszentrum SIMM-City sowie mehrere Supermärkte, viele Geschäfte, Banken, Restaurants und andere Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Alle **3 Zimmer** sind durch die großen Fenster sehr **hell** und verfügen über eine eigene jeweils ca. 7m<sup>2</sup> große **Loggia**. Daheimbleiben wird hier zum Vergnügen.

Für eine Studenten-WG könnte der große Wohnraum mit wenig Aufwand getrennt werden, wodurch eine 4-Zimmerwohnung mit 3 getrennt begehbaren Räumen und einem Gemeinschaftsraum entstehen würde.

Die **Küche** ist komplett ausgestattet. Das **Bad** verfügt über Wanne und Fenster, das **WC** ist separat.

Ein trockenes **Kellerabteil** gehört ebenfalls zur Wohnung.

Im Haus gibt es einen **Fahrradraum**.

Beziehbar: 1. Mai 2025

Befristung: 5 Jahre (mit Verlängerungsoption)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap