

## HELLE NEUBAUWOHNUNG MIT LOGGIA



**Objektnummer: 2315**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	81,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.180,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	870,83 €
<b>Kaltmiete</b>	1.072,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	201,90 €
<b>USt.:</b>	107,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

SEHR SCHÖNE NEUBAUWOHNUNG MIT LOGGIA - IN DEN INNENHOF GERICHTET.

ANGENEHME WOHNATMOPHÄRE MIT NETTER AUSSICHT INS GRÜNE!

Vom Vorzimmer erreichen Sie alle Zimmer zentral. Auf der linken Seite (Straßenseite) der Wohnung befindet sich das Schlafzimmer und die Küche. Auf der rechten Seite (Hofseite) der Wohnung kommen Sie ins Wohnzimmer und weiter auf die Loggia. Das Bad und das separate WC betreten Sie ebenfalls über den Vorraum.

### RAUMAUFTEILUNG:

- VORRAUM
- WOHNZIMMER MIT LOGGIA (INNENHOFSEITIGE AUSRICHTUNG)
- SCHLAFZIMMER
- KÜCHE MIT PLATZ FÜR EINEN TISCH
- BAD MIT BADEWANNE UND WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- SEPARATES WC

Ein Kellerabteil wird mitvermietet.

### AUSSTATTUNG:

- Parkettboden
- Badewanne
- Vorzimmerverbau

- Einbauküche mit Geräten (Backrohr, Cerankochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler Kühlschrank und Spüle)
- Kühl- Gefrierkombi
- Fahrradraum
- Kinderwagenraum
- Waschküche
- Personenlift
- Fernwärme

### **LAGE UND INFRASTRUKTUR:**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage gleich bei der SCHULE DER TECHNIK - Höhere Technische Bundeslehr- und Versuchsanstalt und wenige Schritte von der U6-Station: Jägerstraße entfernt. Mit der Straßenbahn 31, erreichen Sie den Schottenring in 20 Minuten und haben somit eine optimale Anbindung zur Innenstadt. Optimal Infrastruktur ist gegeben. Ein Billa sowie eine Apotheke befinden sich in der selben Anlage.

### **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:**

- U6 Jägerstraße
- Straßenbahn 31
- Bus 5B

## **RESÜMEE:**

Perfekte Pärchenwohnung mit großem Wohnzimmer und Loggia.

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap