

**Exklusiver Erstbezug | 38 m² Garten | Gute Anbindung |
Ruhelage**



Objektnummer: 7311/540

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	65,10 m ²
Nutzfläche:	65,10 m ²
Gesamtfläche:	108,19 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	38,00 m ²
Gesamtmiete	1.299,01 €
Kaltmiete (netto)	1.070,05 €
Kaltmiete	1.179,03 €
Betriebskosten:	73,53 €
USt.:	119,98 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

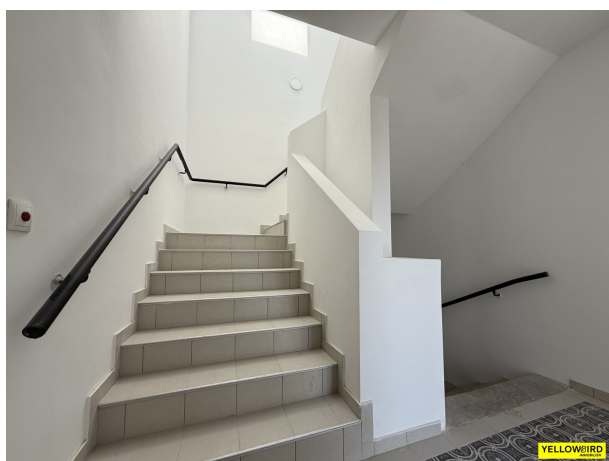
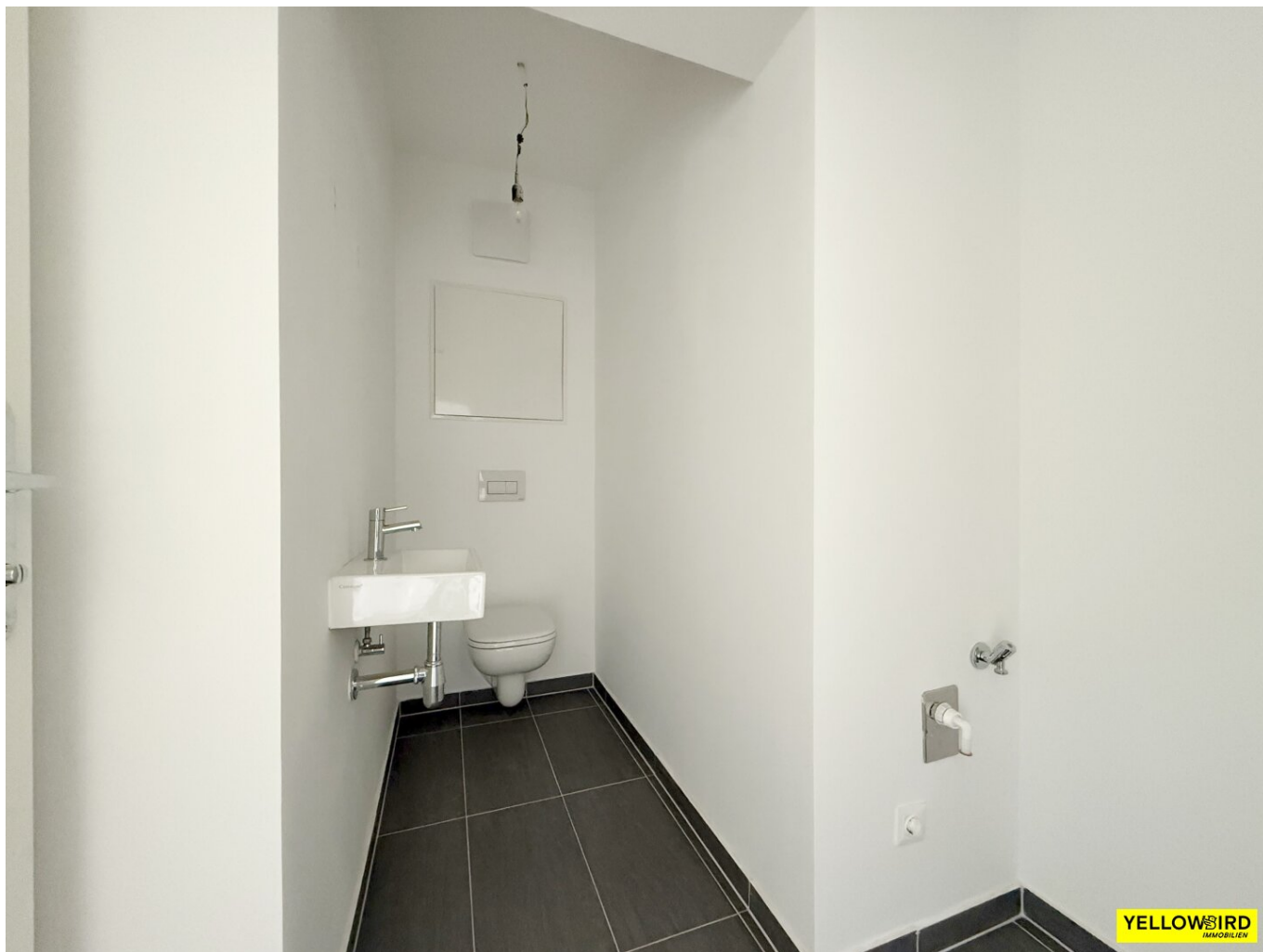


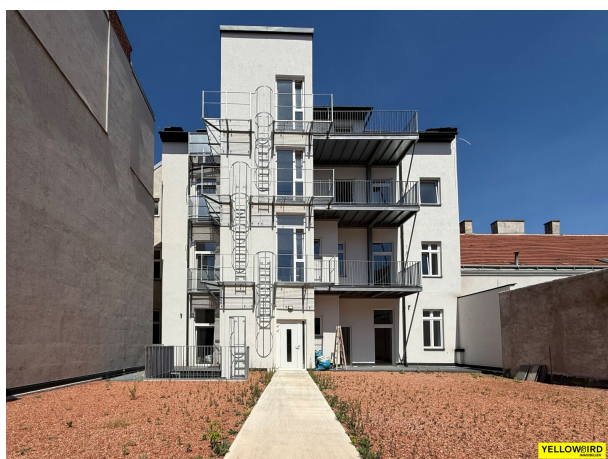
Mag. Karl Urban

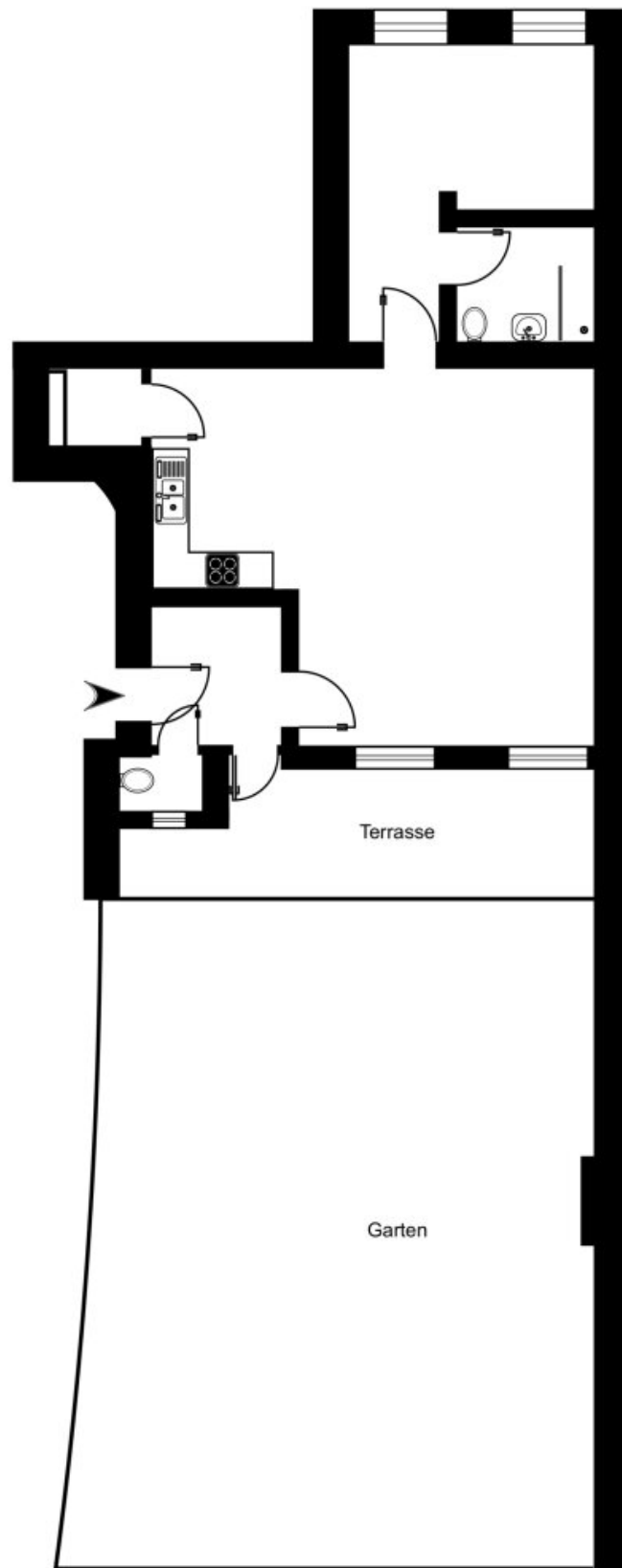
Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien











Objektbeschreibung

Diese hochwertige Etagenwohnung im 21. Bezirk bietet auf 65,10 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit lichtdurchfluteter Wohnküche, sowie einem herrlichen Südbalkon. Hochwertige Parkettböden, Fußbodenheizung und zwei WCs sorgen für Wohnkomfort, während der sonnige Garten zum Entspannen im Grünen einlädt.

Die Lage überzeugt durch ausgezeichnete Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und ein Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe.

HIGHLIGHTS:

- Gute Verkehrsanbindung
- Erstbezug nach Sanierung
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 1. OG
- BEZIEHBAR: ab sofort
- WOHNFLÄCHE: 65,10 m²
- Garten: 38,00m²
- Balkon: 5,09m²
- ZIMMER: 2

- MÖBLIERT: Ja, Badezimmer / Küche
- LIFT: Ja
- BADEZIMMER: Waschbecken und Walk-In-Dusche
- TOILETTE: Ja, eine separate Toilette
- HEIZUNG: Gaszentralheizung
- AUSTATTUNG: Eiche Fertigparkett, Fußbodenheizung, Maßküchen vom Tischler, weitere Details können Sie der Bau und Ausstattungsbeschreibung entnehmen
- VERKEHRSANBINDUNG: Straßenbahnlinie 26 (1. Station bis Floridsdorf)

KOSTEN:

- **Bruttomiete:** EUR 1.177,06.-
- **Betriebskosten:** EUR 121,95.-
- **Brutto-?????Gesamtmiete:** EUR 1.299,01.-

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu

vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap