

**Wohlfühlwohnung mit 4 Zimmern | Terrasse mit
Beschattung | Klima | zentral begehbar & ruhig gelegen**



Objektnummer: 422

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anton-Freunschlag-Gasse 74
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,28
Gesamtmiete	1.695,00 €
Kaltmiete (netto)	1.273,07 €
Kaltmiete	1.540,91 €
Betriebskosten:	267,84 €
USt.:	154,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













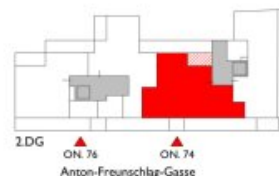


1230 Wien, Anton-Freunschlag-Gasse 74-76

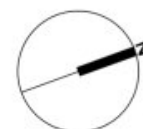
Anton-Freunschlag-Gasse 74 - TOP 09

VORRAUM	=	12.51 m ²
BAD	=	8.36 m ²
WC	=	1.34 m ²
WOHNKÜCHE	=	31.33 m ²
ABSTELLRAUM	=	1.88 m ²
ZIMMER	=	14.59 m ²
ZIMMER	=	13.66 m ²
ZIMMER	=	16.90 m ²
WOHNUTZFLÄCHE	=	100.57 m²

TERRASSE	=	9.02 m ²
KELLERABTEIL 74/09	=	3.27 m ²



- WÄRMEDÄMMUNG
- STAHLBETON
- GIPSKARTON EI 90
- GIPSKARTON
- PARKETT
- FLIESEN
- FEINSTEINZEUG
- BETONPLATTEN



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND NICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE EINRICHTUNG ZU VERWENDEN. VORBEHALTLICH TECHNISCH UND ARCHITEKTONISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE SIND LEDIGLICH EIN EINRICHTUNGSVORSCHLAG DES PLANERS.

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zur ANMIETUNG an:

Hochwertige, helle 4-Zimmer Wohnung mit TOP Grundriss, Terrasse mit elektrischer Markise, Klimaanlage, zentral begehbar, ruhig gelegen

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser wunderschönen Mietwohnung in einem sehr kleinen, feinen Wohnbauprojekt im schönen Siebenhirten.

ÜBER DIE WOHNUNG

DIE ECKDATEN

- Wohnung im Dachgeschoß mit 4 Zimmern
- ca. 101 m² Wohnnutzfläche
- Räume zentral begehbar
- großzügiges Wohnzimmer mit einer offenen Küche und Speis
- 3 ruhige Schlafzimmer
- vollausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Handwaschbecken

- Terrasse mit ca. 9 m²
- Klimaanlage im WZ und Vorraum
- Einbaumöbel
- Möblierung kann gerne übernommen werden
- Kellerabteil
- Garage im Haus (Stellplätze müssen separat angemietet werden)

DIE WOHNUNG

Der **großzügige Vorraum** dieser Wohnung empfängt Sie mit viel Platz zum Ankommen sowie **maßgefertigten Einbaumöbeln**. Von hier aus sind **alle Räume zentral begehbar**.

In der Nähe des Eingangsbereichs befindet sich ein **separates WC mit Handwaschbecken**. Direkt daneben liegt das **hochwertig ausgestattete Badezimmer**, das mit **Waschtisch samt wunderschönem Unterbauschrank**, einer **Badewanne**, einem **Sprossen-Handtuchwärmer** sowie **Waschmaschinenanschluss** keine Wünsche offenlässt.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Bads eröffnet sich das rund **31 m² große, einladende Wohn-Esszimmer** mit einer **modernen, offenen Küche**. Diese ist **neuwertig, voll ausgestattet** und bietet mit der angrenzenden **Speis** zusätzlichen Stauraum – ideal für die praktische Alltagsorganisation.

Ein besonderes Highlight ist die **ca. 9 m² große, westseitige Terrasse**, die Sie direkt vom Wohnbereich aus betreten. Hier lassen sich die letzten Sonnenstrahlen des Tages in vollen Zügen genießen – sei es bei einem Glas Wein oder einem entspannten Abendessen im Freien. Eine **elektrische Markise** sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten.

Vom Vorraum aus gelangen Sie zudem in **drei gut geschnittene Schlafzimmer** mit ca. **14 m², 15 m² und 17 m²**. Alle Räume sind mit **großen Dachflächenfenstern** mit **elektrischen**

Außenrollläden ausgestattet und bieten dadurch ein helles, freundliches Wohnklima sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten – vom Kinder- über Arbeits- bis hin zum Master-Schlafzimmer.

Die monatliche Miete inklusive Betriebskosten und Steuern beträgt EUR 1.695,--.

Hinzu kommen noch alle verbrauchsabhängigen Kosten (Heizung, Warmwasser, Strom, Internet,...), wobei aktuell die monatlichen Kosten für Warmwasser und Heizung rd. EUR 140,-- betragen.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann über die Hausverwaltung optional nach Verfügbarkeit angemietet werden.

DAS WOHNHAUS

Das gesamte Wohnprojekt umfasst lediglich 9 Wohneinheiten und bietet dadurch ein angenehm privates Wohngefühl.

Das Wohnhaus bietet zusätzlich

- praktischen 3 m² großen **Einlagerungsraum**
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Aufzug

DIE LAGE

Genießen Sie pure Lebensqualität in City-Nähe. Die Wohnung liegt in der **ruhigen und wenig befahrenen Anton-Freundschlag-Gasse**, unweit des Knoten Vösendorf. Durch die gute Anbindung an die **Südautobahn**, sind Sie in wenigen Minuten auf der **Tangente** oder mittels **Triesterstraße** direkt in der City.

Auch öffentlich genießen Sie eine gute Anbindung. Die **U6** ist in **nur 10 Gehminuten erreichbar** und bringt sie in weniger als 15 Minuten zum Bahnhof Wien Meidling, zur U4

Längenfeldgasse oder zum Westbahnhof mit U3 und S-Bahn.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind direkt vor der Haustüre fußläufig zu erreichen. Darüber hinaus steht Ihnen die **5 Minuten entfernte SCS** mit über 330 Shops und einem umfangreichen Gastronomie-Angebot und Kino zur Verfügung.

Und wenn es Sie einmal nach **Erholung** dürstet: In nur einer Viertelstunde sind sie im **Schlosspark Laxenburg**, in der **Seegrotte Hinterbrühl**, im **Lainzer Tiergarten** oder im **Naturpark Sparbach**.

Für Sportbegeisterte in 5 Minuten zu Fuß: Am **Petersbach** entlang über den Kellerberg joggen oder **Tennispielen** im TC Siebenhirten.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder

unter office@impuls-immobilien.at bzw. 0650/8566764

für Rückfragen aller Art zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <950m

Apotheke <475m

Klinik <2.325m

Krankenhaus <2.700m

Kinder & Schulen

Schule <375m
Kindergarten <425m
Universität <5.650m
Höhere Schule <5.400m

Nahversorgung

Supermarkt <450m
Bäckerei <700m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <900m
Polizei <825m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <725m
Straßenbahn <3.575m
Bahnhof <375m
Autobahnanschluss <675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap