

Wohnen in Wien und dennoch im Grünen? Diese 3-Zimmerwohnung mit Balkon wartet auf Sie



Image00005

Objektnummer: 141/83826
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2020
Wohnfläche:	81,91 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Gesamtmiete	1.554,47 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Betriebskosten:	213,15 €
USt.:	141,32 €

Ihr Ansprechpartner



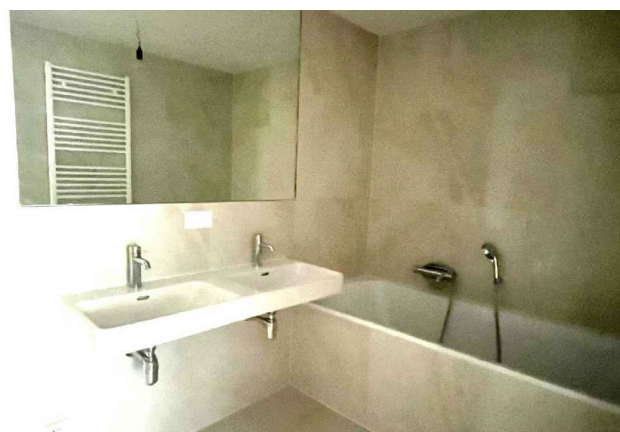
Ulrike Rösch

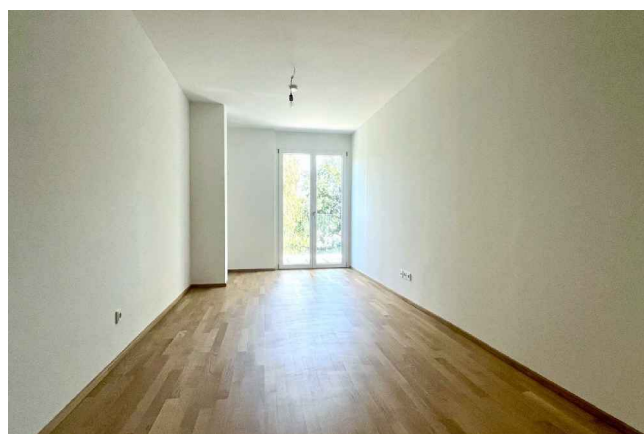
Rustler Immobilienreuehand

T 02236 908100 689

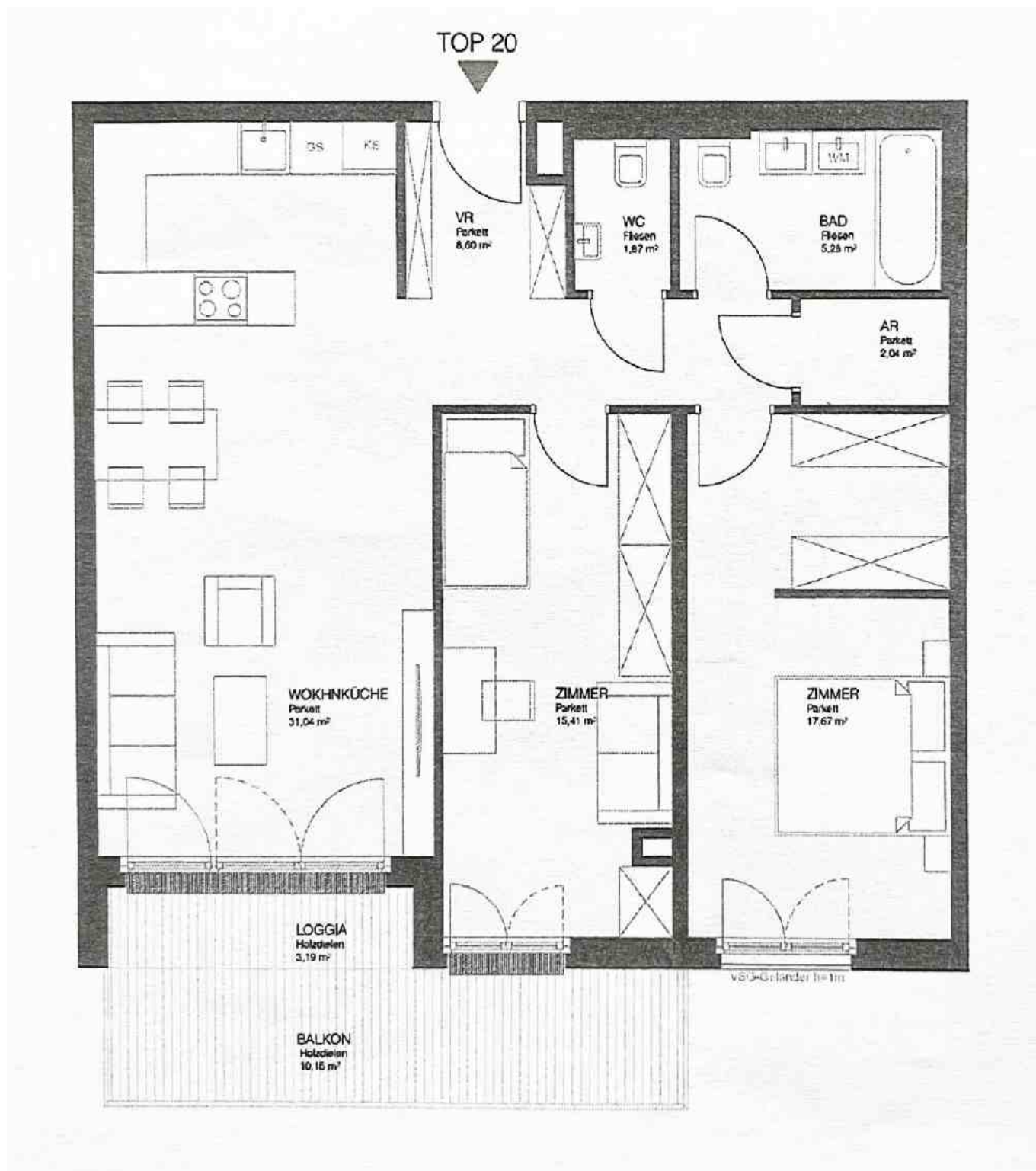
H +43 676 834 34 689

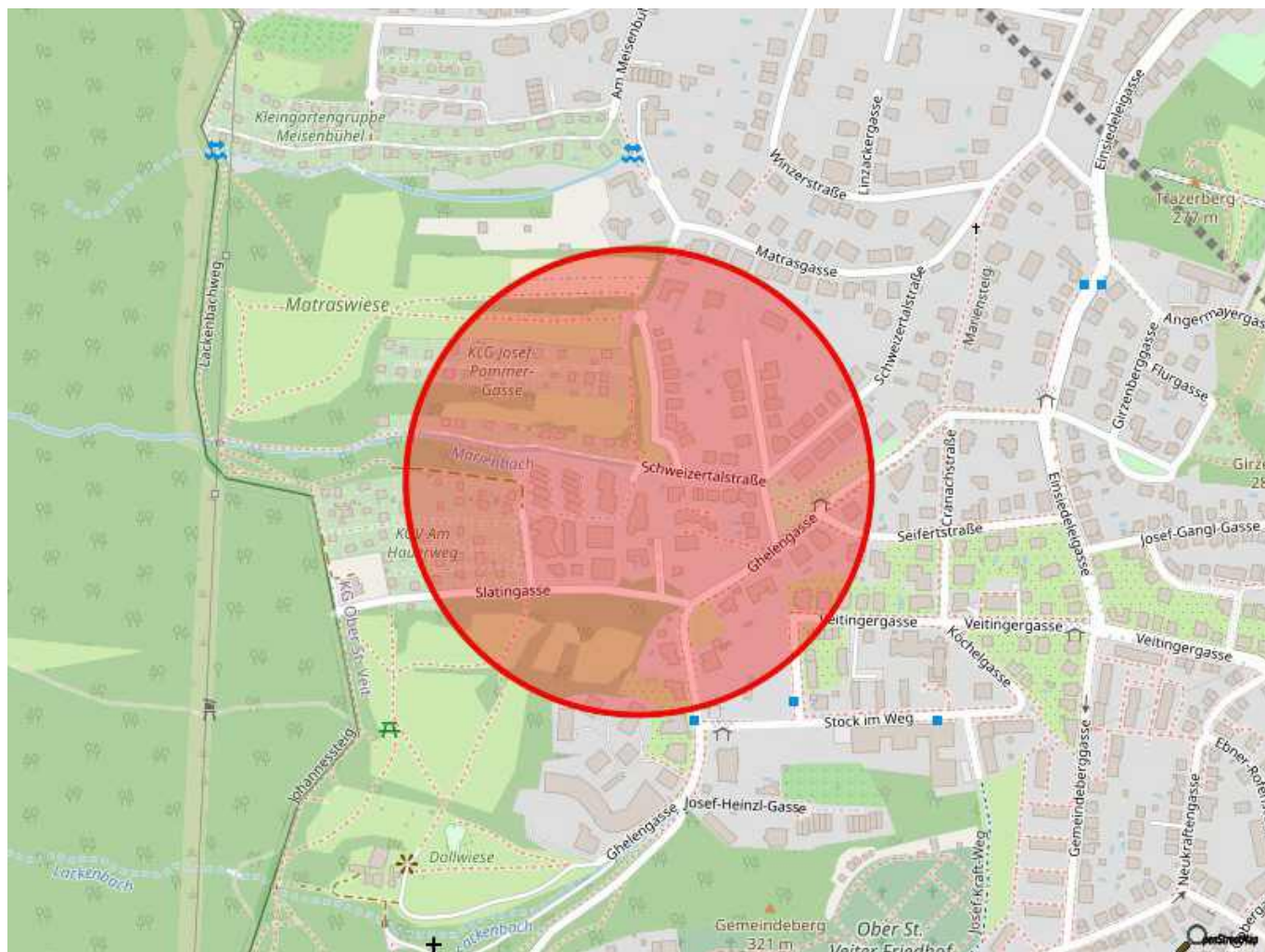
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Das Wohnhaus befindet sich in einer grünen und ruhigen Villengegend des 13. Bezirks und bietet einen herrlichen Blick über Wien. Direkt am Rande des Lainzer Tiergartens gelegen, bietet die Immobilie eine absolute Spitzenlage in Ober St. Veit.

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock. Sie unterteilt sich in einen großzügigen offenen gestalteten Koch-Wohnbereich, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WC, ein separates WC, einen Vorraum sowie einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Die sonnige Loggia bzw. der Balkon lädt zum Entspannen ein. Hier können Sie die Seele baumeln lassen.

Auf Grund der edlen Ausstattung, der tollen Lage und perfekten Raumaufteilung bleiben hier keine Wünsche offen!

Bitte zu beachten das hier vom Vermieter keine Küche eingebaut wird!

Ein Tiefgaragenstellplatz ist um € 100 inkl. Betriebskosten und USt. verpflichtend anzumieten.

Ausstattung:

- Fußbodenheizung über Gaszentralheizung
- Klimaanlage im Wohnraum und in den Schlafzimmern
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrisch bedienbare Außenjalousien
- KNX-Bussystem
- Haussatellitenanlage
- hochwertiger Parkettboden in Eiche, weiß geölt
- Feinsteinzeugfliesen in den Nassräumen (Format 30x60)

Lage:

Die Lage der Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für vielfältige Sport- und Freizeitaktivitäten – der nahegelegene Lainzer Tiergarten lädt zu erholsamen Spaziergängen in der Natur ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie ein SPAR und eine Apotheke, sind fußläufig in etwa 20 Minuten erreichbar. In unmittelbarer Umgebung finden sich zudem zahlreiche Restaurants, Cafés und Gasthäuser.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenfalls sehr gut: Die U-Bahn-Station Ober St. Veit liegt nur wenige Minuten mit dem Bus (54A oder 54B) entfernt, und das Zentrum von Hietzing erreicht man in rund 25 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.