

**UNIKAT - großzügige und repräsentative 4 Zimmer
Wohnung mit direktem Zugang zum Wasser und eigenem
Bootsanlegeplatz**



Objektnummer: 1401

Eine Immobilie von Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	156,50 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	190,00 m ²
Heizwärmebedarf:	38,70 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	4.395,20 €
Kaltmiete (netto)	3.400,00 €
Kaltmiete	3.990,01 €
Betriebskosten:	528,17 €
USt.:	405,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Andreas Willmann

Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien
Siedlerstraße 15
2100 Korneuburg

T +43 676 432 24 60











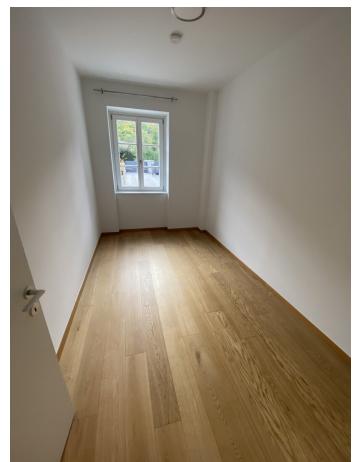
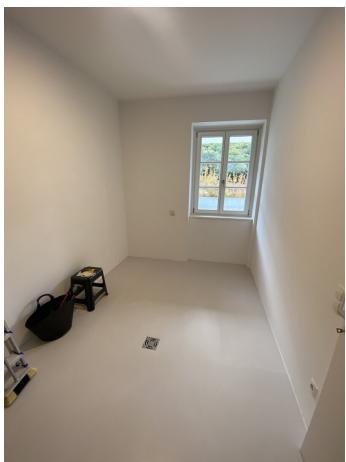


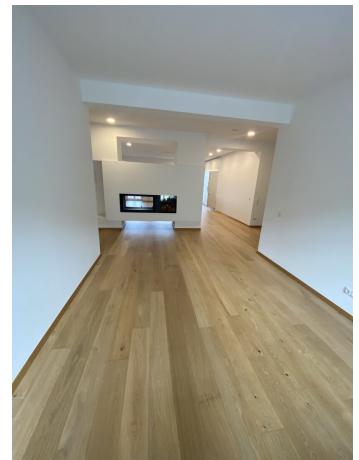




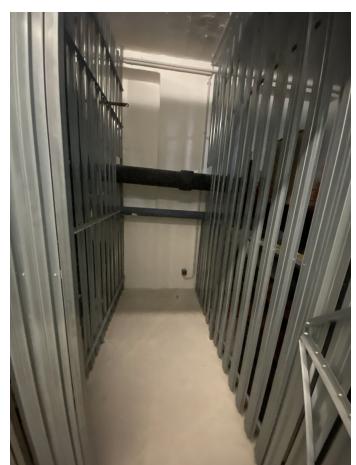
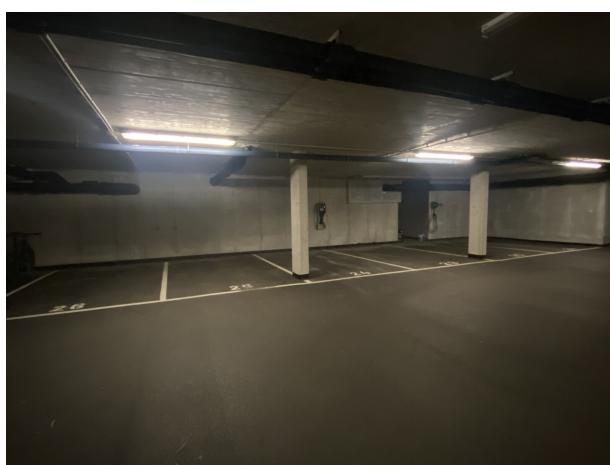
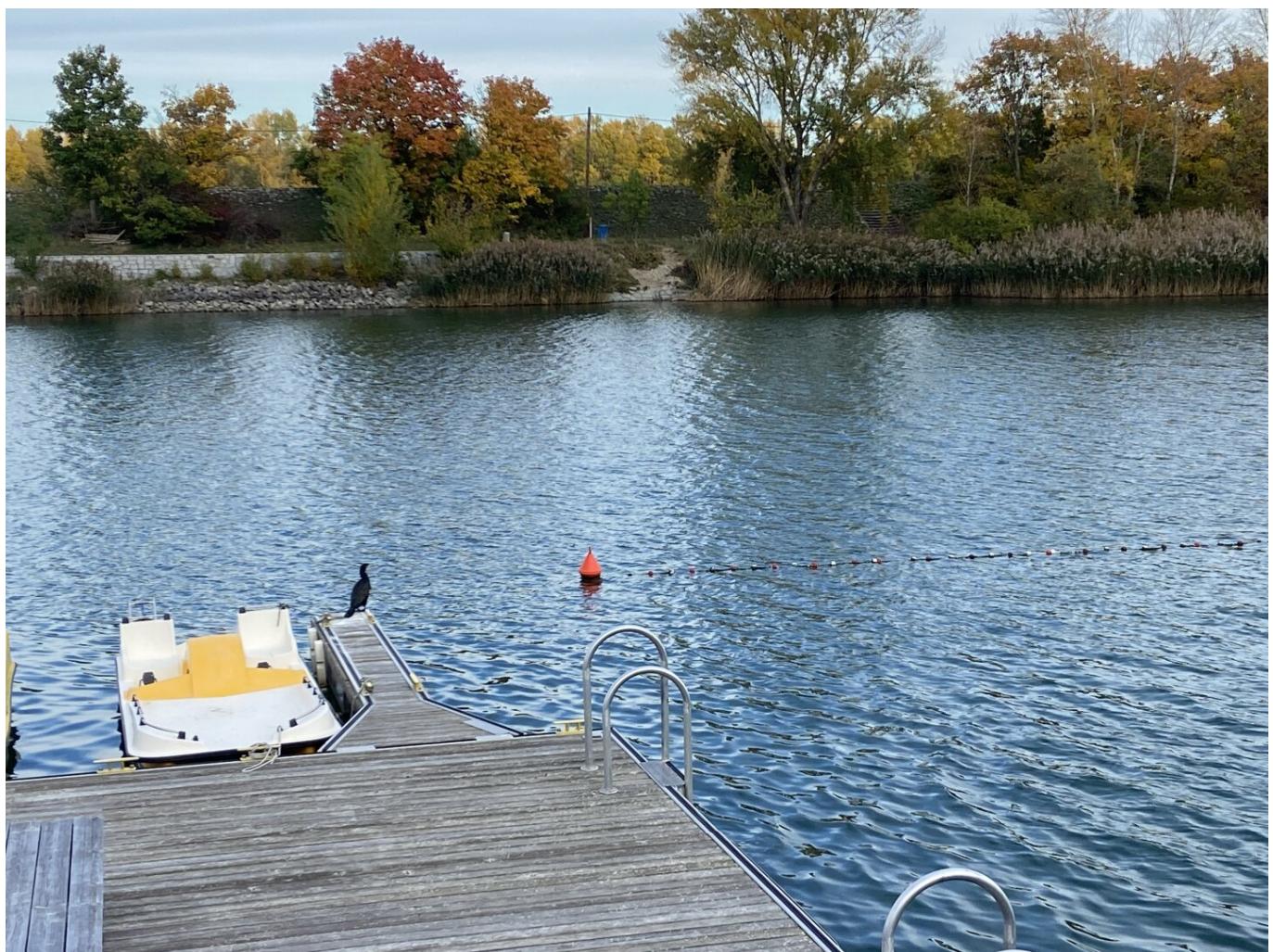














Objektbeschreibung

UNIKAT - großzügige und repräsentative 4 Zimmer Wohnung mit direktem Zugang zum Wasser und eigenem Bootsanlegeplatz

Diese Wohnung befindet sich in Top-Zustand, liegt ruhig und direkt am Wasser und steht ab sofort zur Vermietung.

Zur Wohnung gehört auch ein **GARAGENPLATZ**

Beschreibung:

- neuwertige Wohnung am **Kuchelauer Hafen**
- **repräsentative Anlage**
- großzügiger Grundriss
- großer Vorraum
- offener Wohn - Essbereich
- **Terrasse** direkt davor, ca. 38m²
- **GARTEN**, ca. 190m²
- Einbauküche mit allen Geräten
- 3 Schlafzimmer, eines davon als Masterbedroom mit inkludiertem Bad
- 2 Badezimmer

- **KAMIN**

- **KLIMAANLAGE**

- **Fussodenheizung**

- Parkettboden

- Abstellraum mit Fenster und Technik

- **BOOTSANLEGEPLATZ** zur Wohnung gehörend (**es handelt sich um eine ruhige BUCHT**)

- **Liegewiese am Wasser**

- Kellerabteil

- **GARAGENPLATZ**

- weißer Schrank im Schlafzimmer verbleibt in der Wohnung

- Hauszentralheizung

Die Kosten für Wasser, Warmwasser, Heizung und Klima berechnen sich nach dem Verbrauch.

Bisher wurde berechnet: Wasser 172,38 + 10%, Warmwasser: 42,85 +10%, Heizung 87,20 +20%, Klima 86,82 + 20% (gesamt ca, 445 Euro)

Umgebung / Anbindung:

- ruhige Lage am Rande des 19. Bezirks

- direkte Lage am Wasser
- beste Möglichkeit zum Spazieren und Radfahren
- Zufahrt von der Straße nach Klosterneuburg
- gute Anbindung an die Autobahn
- Busverbindung zw. Wien und Klosterneuburg

Für weitere Fragen steht Ihnen Hr. Mag. (FH) Andreas Willmann zur Verfügung.

Bitte senden sie uns eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten.

Nebenkosten:

Kaution: 3 Bruttonmieten

Provision. KEINE, es sei denn es mietet eine Firma

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 <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap