

## **GARTENWOHNUNG mit 2-Zimmer-Wohnung und Erdwärme**



**Objektnummer: 5237/1289**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	42,45 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	42,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	56,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,95 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Gesamtmiete</b>	970,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	727,10 €
<b>Kaltmiete</b>	844,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,74 €
<b>Heizkosten:</b>	34,40 €
<b>USt.:</b>	91,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

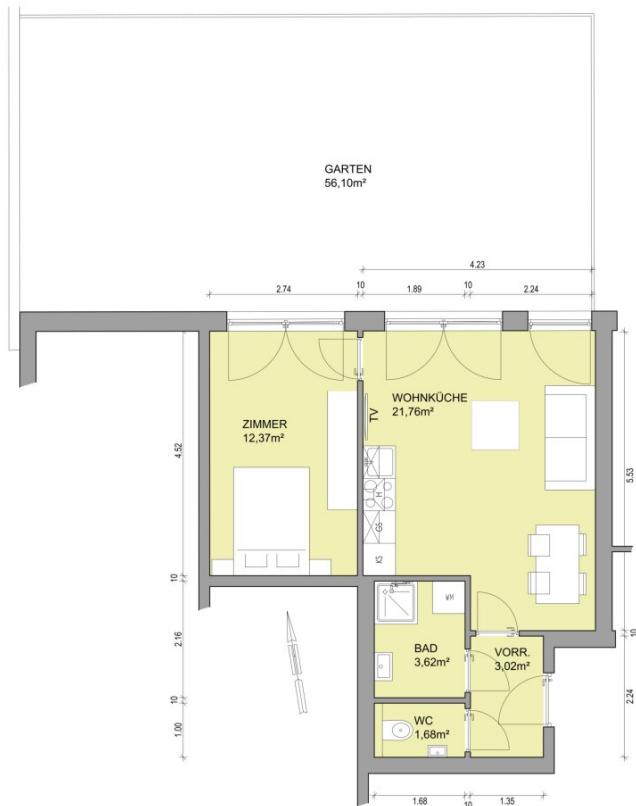
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









## WOHNHAUS

Albertisgasse 4

1210 Wien

Top 3

## Erdgeschoss

Ges. Fläche Top 3: 98,55m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca.: 42,45m<sup>2</sup>

Garten ca.: 56,10m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

Wir suchen für eine schöne und perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 42,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 56,10 m<sup>2</sup> Garten in Ostausrichtung einen neuen Mieter oder neue Mieterin.

Die Wohnung gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, ein Vorzimmer, einen Schlafraum mit angrenzendem Abstellraum und ein Bad mit Badewanne und getrenntem WC. Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil.

Im Badezimmer ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

**Die zentrale Wärmeaufbereitung erfolgt über Erdwärme. Die Kosten für Heizung/Warmwasser sind daher nicht von fossilen Energieträgern wie Gas/Öl abhängig und daher weitgehend konstant.**

Das Objekt wurde 2017 neu errichtet und befindet sich in sehr gutem Zustand.

Kinderwagenraum und Lagerraum im Haus vorhanden.

Bei Bedarf kann ein PKW-Stellplatz im Haus ergänzend angemietet werden.

## Raumaufteilung:

- Wohnküche mit sämtlichen Geräten (21,76 m<sup>2</sup>)
- 1 Schlafzimmer (12,37 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Vorzimmer (3,02 m<sup>2</sup>)
- WC

- Außenliegende Rollos

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe diverser Einkaufsmöglichkeiten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Die Straßenbahnenlinien 30,31 (Shuttleworthstraße) sind nur 2 Gehminuten entfernt.

### **Hinweis:**

Die Fotos sind von einer anderen Gartenwohnung des Hauses und symbolhaft.

### **PROVISIONSFREI für Mieter.**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap