

## **Gartenwohnung mit Hobby/SPA-Ebene und 2 Garagenplätze!**



**Objektnummer: 1592**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	123,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	23,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	131,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 93,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.420,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.200,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>USt.:</b>	220,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Wolczecki**













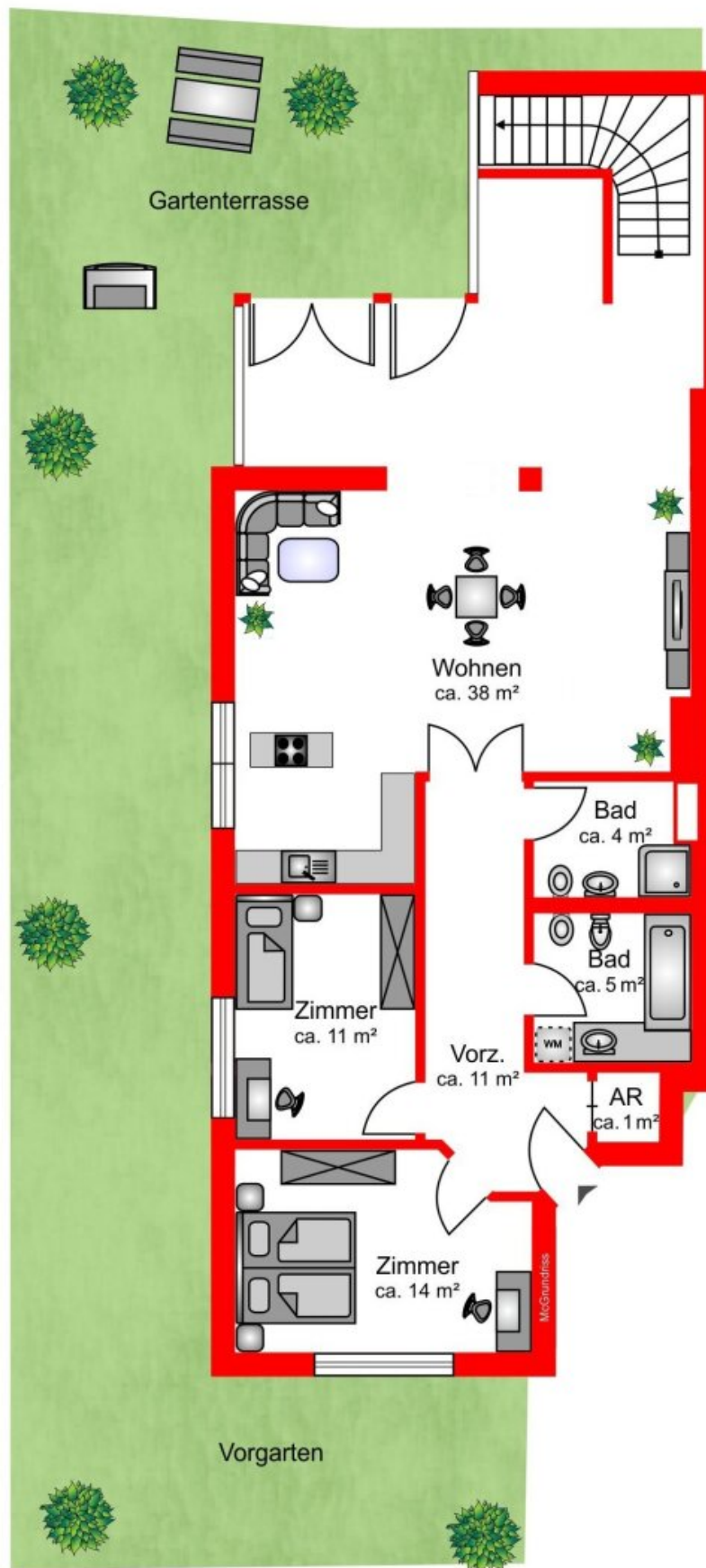


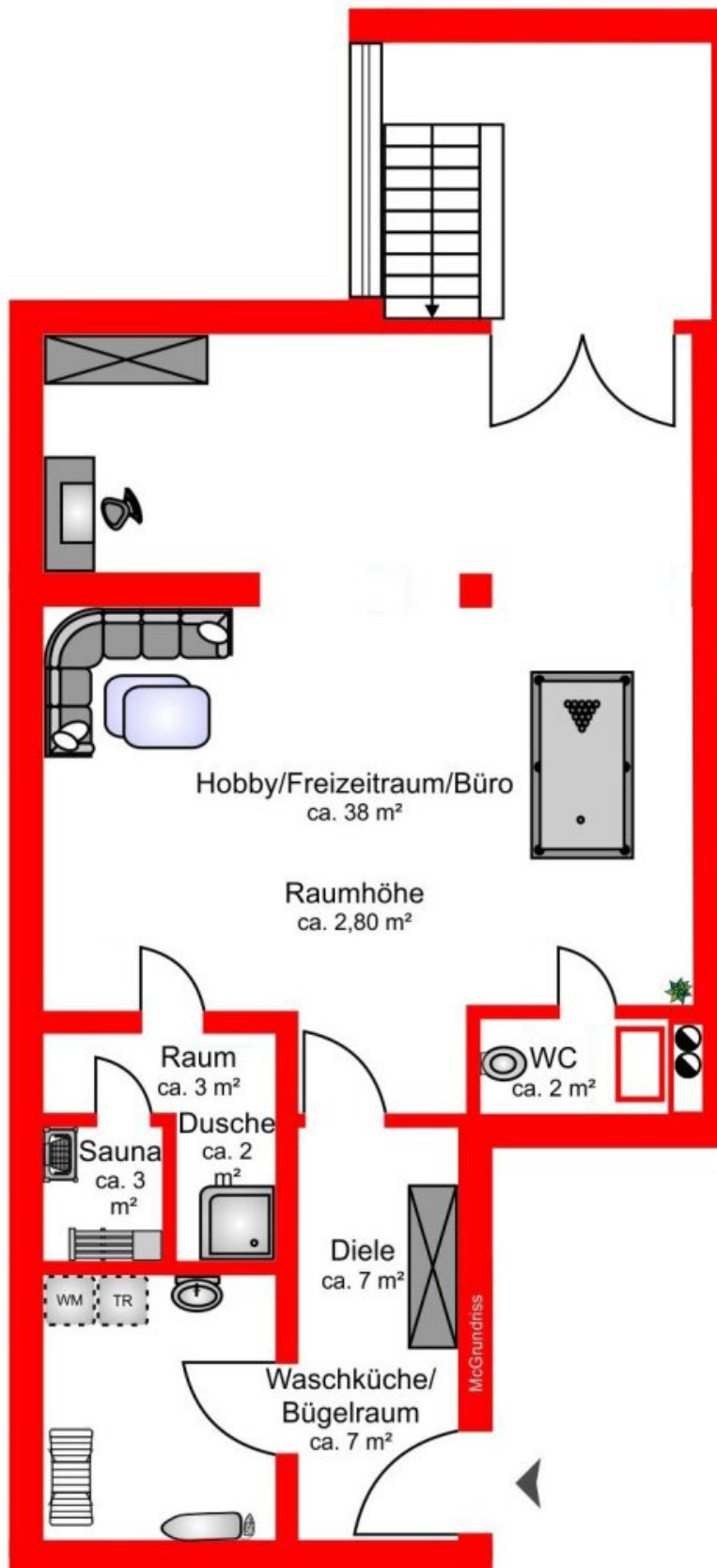














## Objektbeschreibung

Diese exklusive, helle Neubauwohnung mit sonniger Gartenterrasse bietet 3 Zimmer und alle Nebenräumen auf einer Fläche von ca. 83 m<sup>2</sup> zuzüglich einem ca. 64 m<sup>2</sup> großen Hobby-, bzw. Bürobereich im Untergeschoss. Des Weiteren befinden sich im Untergeschoss: eine Toilette mit Waschbecken, eine Sauna mit Vorraum und Dusche, ein Vorraum mit eigenem Ausgang zum Stiegenhaus (Lift vorhanden) sowie ein Wirtschaftsraum mit Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss. Diese Räume bieten eine weitere Nutzfläche von ca. 23 m<sup>2</sup>.

Somit kann das Objekt entweder zum Wohnen dienen oder stellt auch für Menschen, die vom Zuhause arbeiten wollen, eine attraktive Möglichkeit dar.

Von allen Fenstern bietet sich ein schöner Grünblick. Die geräumige Gartenterrasse bildet eine absolut ruhige Entspannungszone.

Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand ist praktisch aufgeteilt und zeitgemäß ausgestattet. Die, in den Wohnsalon integrierte Küche mit Fenster und einer Kochinsel ist mit Marken-Elektrogeräten ausgestattet. Alle Fenster verfügen über Außenjalousien.

Zur Wohnung gehören 2 geräumige Garagenplätze, die in der angegebenen Bruttomonatsmiete inkludiert sind.

**Mietdauer:** 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit.

### **Zusammenfassend:**

Wenn Sie auf hohen Wohnkomfort, entsprechende Lebensqualität sowie optimale Raumaufteilung und viel Platz Wert legen, dann erfüllt diese Immobilie den gewünschten Wohnkomfort und Ihre Lebensstandard Kriterien.

### **INFOS & BESICHTIGUNGEN:**

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter [+43 699 14146868](tel:+4369914146868) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

- Dieses Objekt wird von einem **konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen** vermarktet.
- Nach dem geltenden Gesetz vertritt der Makler den Auftraggeber.

### **COPY RIGHTS!**

Der gesamte Inhalt der Anzeigen und Exposé (sämtliche Texte und Bilder) ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Ryszard Wolczecki und dürfen ausschließlich mit schriftlichem Einverständnis des Urhebers vervielfältigt oder verwendet werden.

## **POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m



Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap