

**SONNIGE, GRÜNE RUHEOASE AUF 2 EBENEN!**



**Objektnummer: 1597**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.036,87 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	798,17 €
<b>Kaltmiete</b>	942,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,30 €
<b>USt.:</b>	94,26 €

## Ihr Ansprechpartner



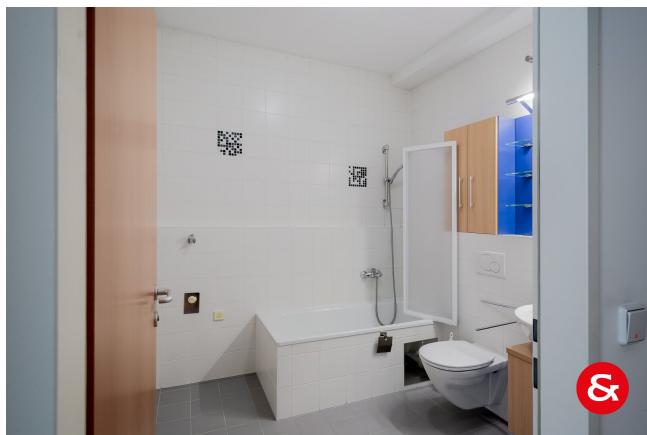
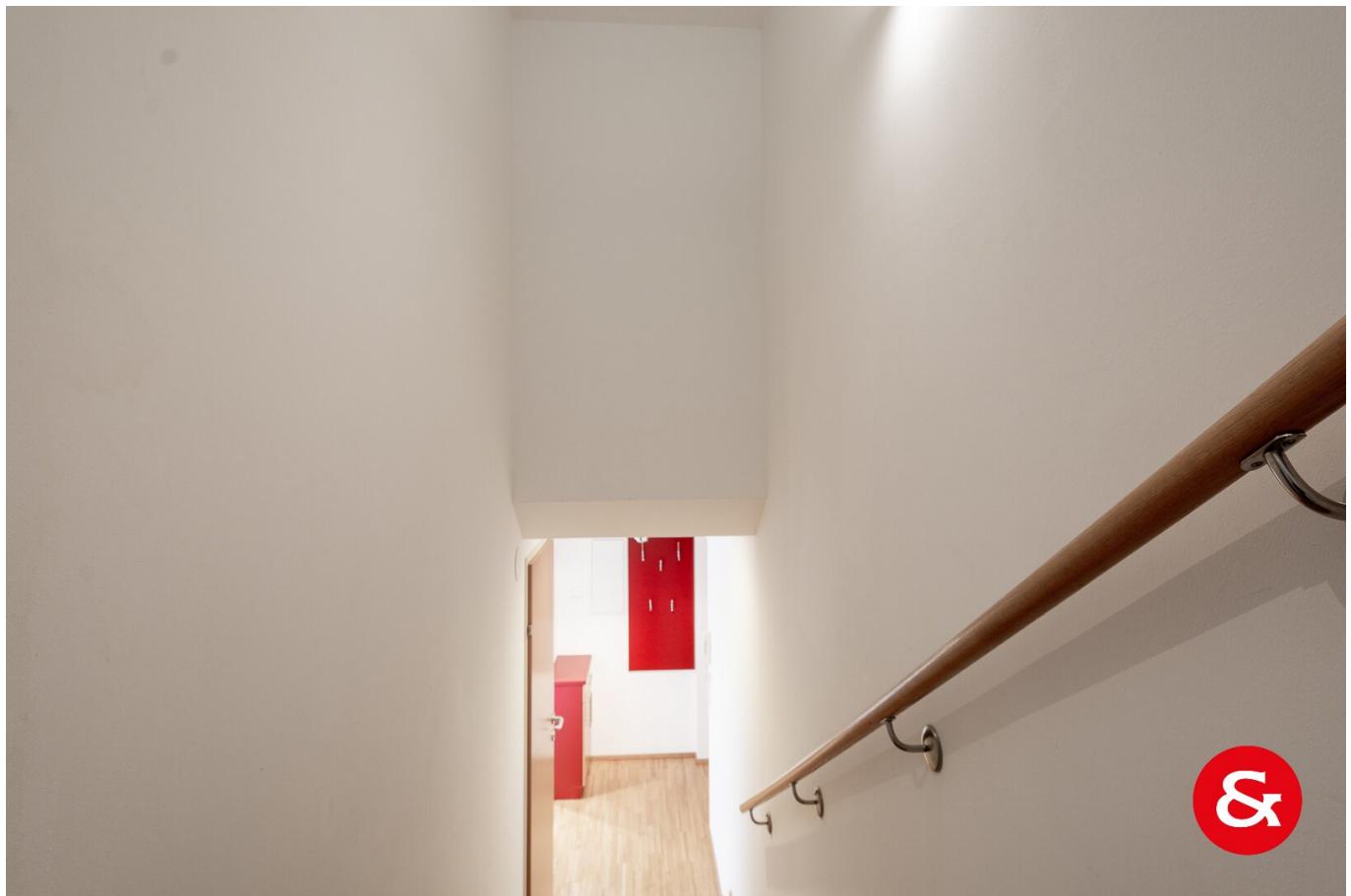
### Mag. Michael Moser

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien

T +43 1 877 2222  
H +43 699 1515 2424  
F +43 1 877 2222 20

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

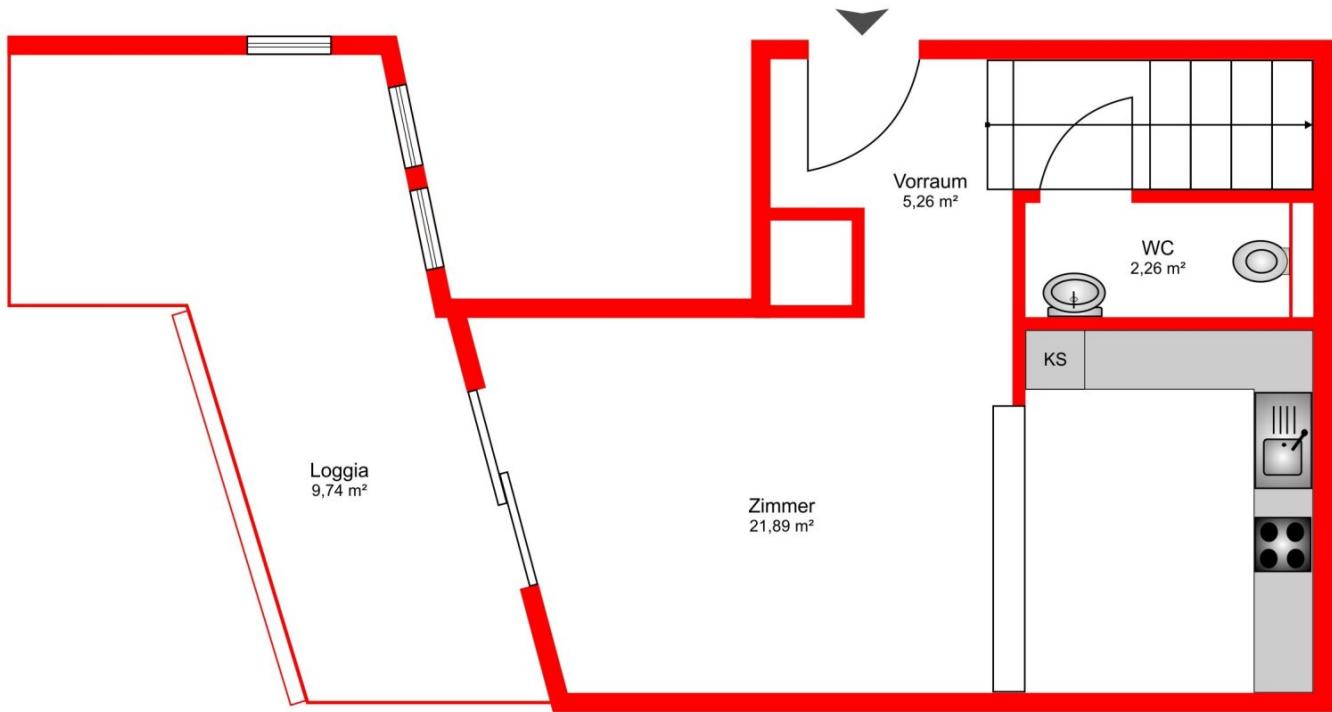




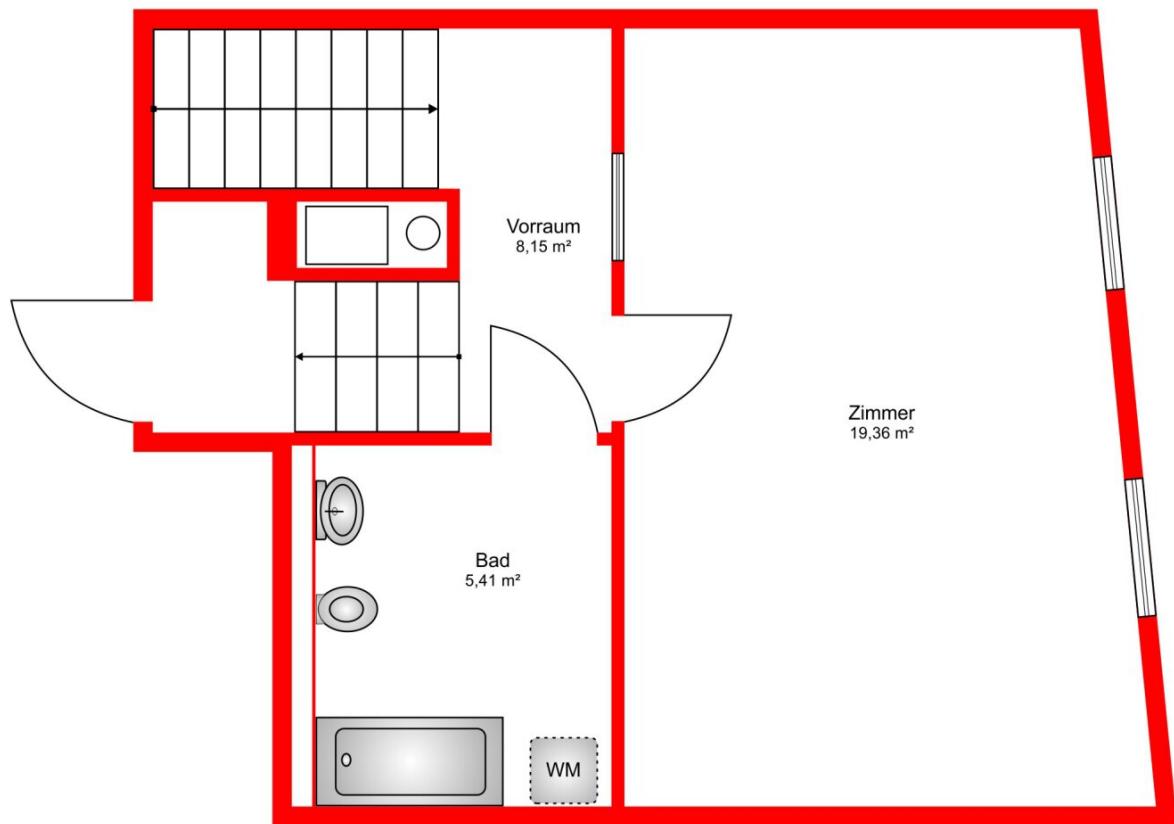








Erdgeschoss



Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung besticht durch ihren etwas anderen Grundriss.

Die ebenerdig und im 1. Stock liegende Wohnung bietet viel Platz zum Wohlfühlen. Vom offenen Vorzimmer gelangen Sie in den Wohn-Essraum. Linker Hand liegt über 2 Stufen erreichbar die komplett eingerichtete Küche und rechter Hand öffnet sich nach dem Wohnbereich stirnseitig eine wunderbare Terrasse. Diese ist 2-geteilt und kaum einsehbar und mit Wasser- und Stromanschluss ausgestattet.

Im unteren Teil gibt es noch eine Gästetoilette mit Handwaschbecken.

Über eine schöne, massive Holztreppe gelangt man in den 1. Stock. In diesem befindet sich ein großes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Den großzügigen Schlafbereich könnte man zusätzlich mit einer Arbeitsecke ausstatten. Ein Einbauschrank befindet sich ebenfalls bereits im Schlafraum.

Das Raumklima ist, durch eingespeiste Erdwärme und einer kontrollierten Raumluft, ein sehr angenehmes und gleichzeitig sehr energieeffizientes.

Die Heizkosten (€ 72,38.-) müssen zu den Gesamtmietskosten von € 1.036,87.- addiert werden.

Gegensprechanlage, elektrische Außenjalouslyen, Internetanschluss und Sat TV komplettieren die Wohnung.

Ein Kellerabteil sowie ein Raum für Fahrräder / Kinderwagen steht ebenso wie ein riesiger Garten zur Verfügung.

Das Apartment ist sehr modern und komfortabel eingerichtet - die Infrastruktur ist hervorragend.

### RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

### INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Michael Moser unter +43 69915152424 oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

## **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten **Immobilienmaklerunternehmen** vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine **Vermittlungsprovision** an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (**Doppelmakler**).
3. Wir weisen auf **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen unserem Unternehmen und der Vermieterseite hin.

## **POST SCRIPTUM:**

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

Wenn Sie bei der Vermarktung Ihres Objekts an einen **kompetenten, seriösen, marktorientierten** und vor allem, durch **starke Spezialisierung** auf unser Expertengebiet, **erfolgreichen Experten** an Ihrer Seite denken, steht Ihnen unser Unternehmen mit beinahe 30-jähriger Erfahrung und den aktuellsten Vermarktungsmethoden gerne zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap