

**MODERNE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT GROSSZÜGIGEM  
BALKON - DURCHDACHTER GRUNDRISS - RUHIGE  
INNENHOFLAGE - AUSGEZEICHNETE  
VERKEHRSANBINDUNG**



**Objektnummer: 4900**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,02 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	59,10 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	59,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	1.030,00 €
Kaltmiete (netto)	804,22 €
Kaltmiete	936,37 €
Betriebskosten:	126,31 €
USt.:	93,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Melanie Ivancsics

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

T +43 1 532 3730  
H +4366488387556

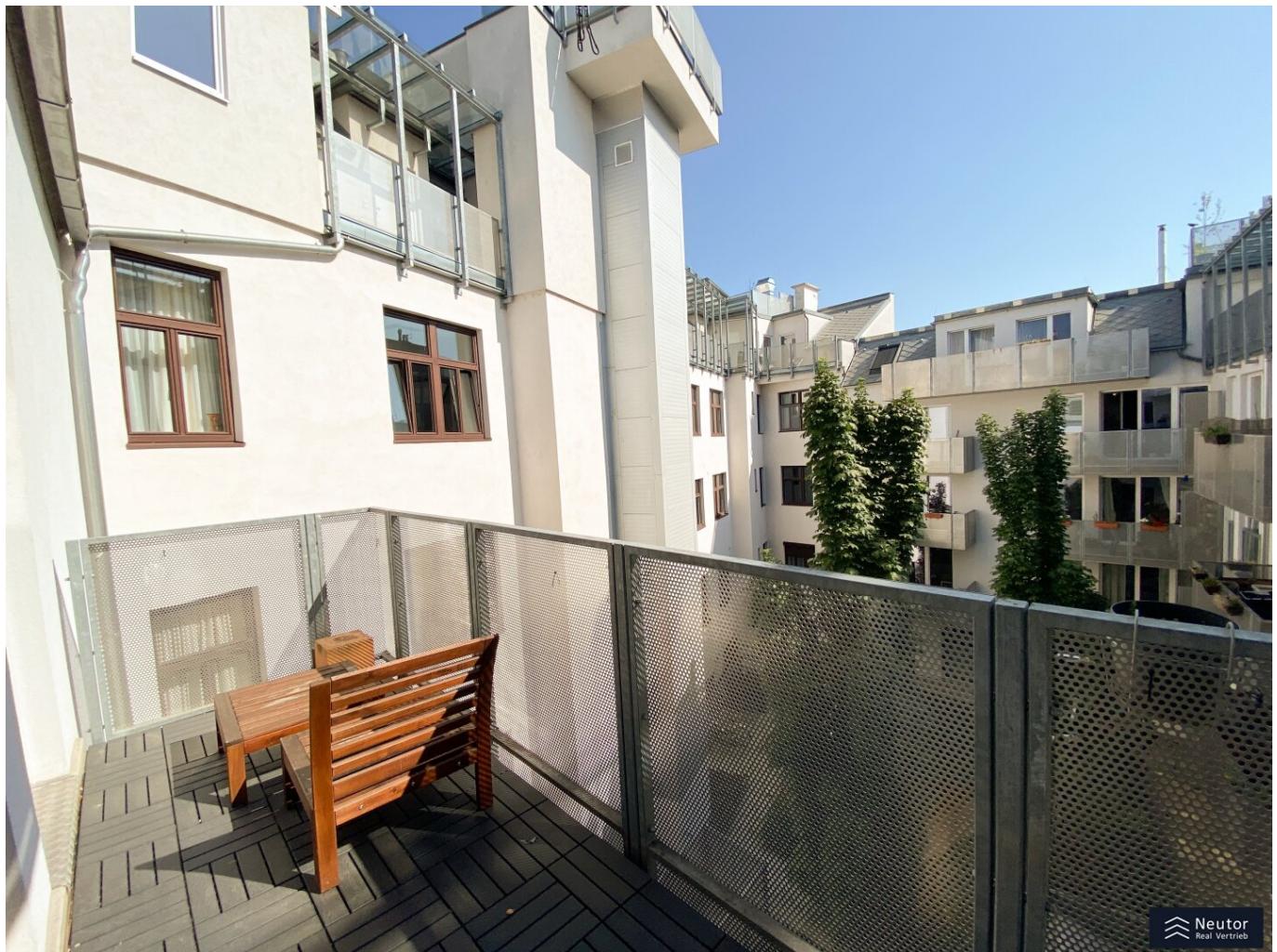


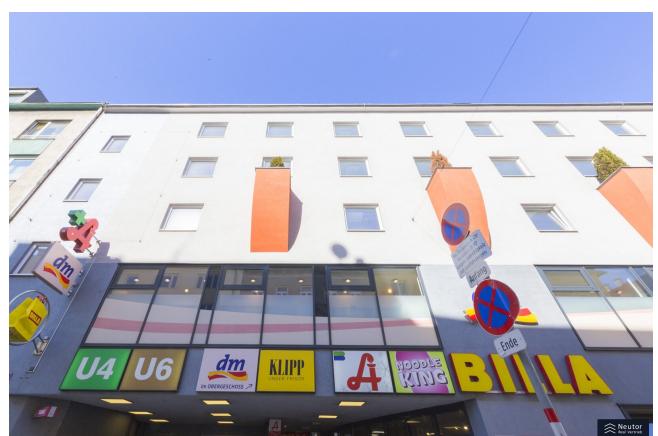


 Neutor  
Real Vertrieb









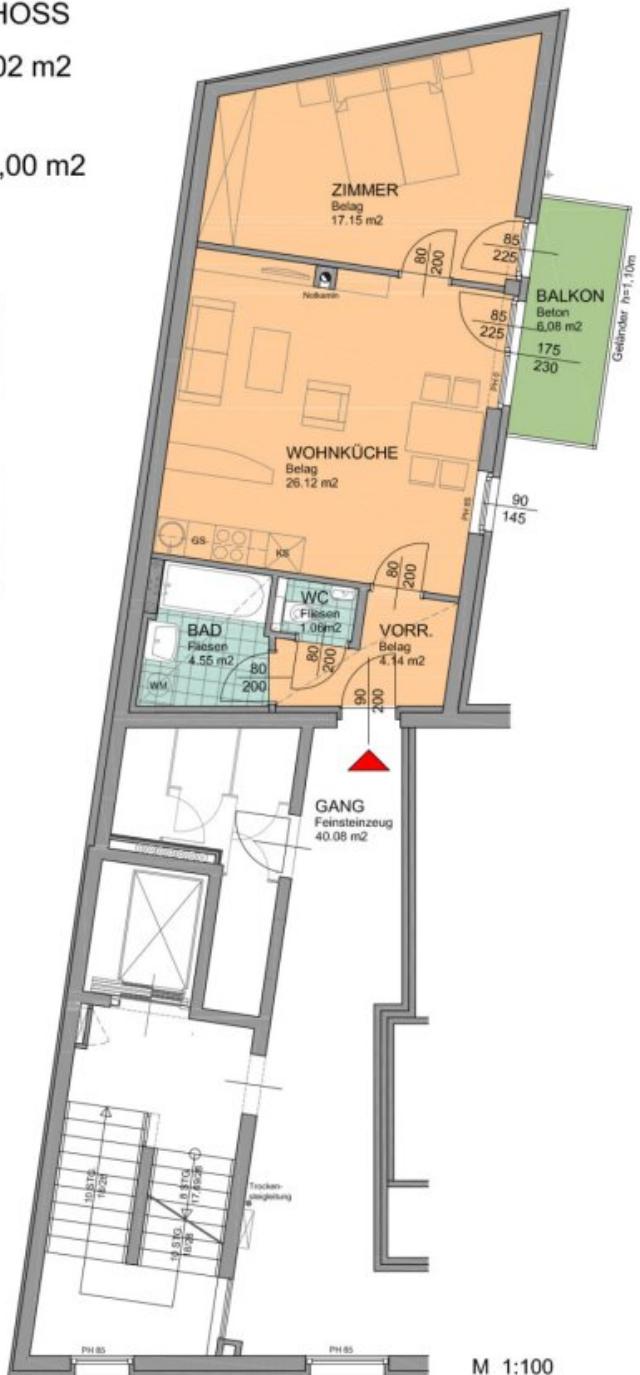
# 1120 WIEN, SCHÖNBRUNNERSTRASSE

## 4. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 53,02 m<sup>2</sup>

BALKON 6,08 m<sup>2</sup>

EINLAGERUNGSRAUM 1,00 m<sup>2</sup>



04\_Bt.1\_4OG\_Verkaufspläne\_2014.06.12.dwg

All Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnung und dienen nur zur Illustration der Größenverhältnisse. Raum- und Wohnungsgrößen können sich im Zuge der Ausführungsplanung geringfügig ändern. Änderungen sowie Irrtum vorbehalten!

Datum: 2014.06.17  
Maßstab: 1:100  
Plannr.:

 Neutor  
Real Vertrieb

# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese charmante Wohnung im 4. Liftstock, mit einem großzügigen Balkon zum ruhigen Innenhof hin ausgerichtet. Die Wohnung befindet sich unweit der U-Bahn Station U4/U6 Längenfeldgasse und bietet somit eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

## Eckdaten

Wohnfläche: ca. 53,02 m<sup>2</sup>

Balkon: ja - ca. 6,08 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bad: 1

WC: 1 - separat

Küche: offene Wohnküche

Stock: 4. Etage

Fahrradabstellraum: ja

Keller: ja

Heizung: zentral - Fußbodenheizung

Lift: ja

Garage: optional anmietbar

## Beschreibung

Bequem und barrierefrei gelangen Sie mit dem Lift in die 4. Etage, von wo aus Sie nur wenige Schritte von Ihrer neuen Wohnung trennen. Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss und empfängt Sie in einem großzügigen Vorraum, der ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe bietet. Linkerhand befindet sich das geschmackvoll ausgestattete

Badezimmer mit einer edlen Badewanne, das zum Entspannen einlädt. Das separat angelegte WC ist ebenfalls vom Vorraum aus zugänglich und verfügt über ein praktisches Handwaschbecken. Im Anschluss öffnet sich das Herzstück der Wohnung: die helle und großzügige Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt und zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den traumhaften Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof - ein idealer Ort zum Entspannen. Auch das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und bietet ebenfalls einen direkten Zugang zum Balkon. Genießen Sie hier Ihren Morgenkaffee bei Sonnenschein und lassen Sie den Alltag hinter sich.

## **Kosten**

**Brutto HMZ:** € 1.030,00 inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

**Kaution:** € 3.090,00

**Garage optional:** € 120,- monatlich, inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

## **Lage + Infrastruktur**

Direkt bei der U4/U6 Station Längenfeldgasse gelegen, werden Sie die exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nicht mehr missen wollen. In nur wenigen Minuten zum Karlsplatz oder zum AKH, von hier gelangen Sie im Handumdrehen an die verschiedensten Orte in Wien. Die Nahversorger im Haus sorgen für kürzeste Wege beim Einkaufen.

## **Die Fotos dienen als Referenzbilder.**

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap