

## **Sonnige, moderne Gartenwohnung mit vielen Extras**



**Objektnummer: 5504/462**

**Eine Immobilie von Essential Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2016                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 57,73 m <sup>2</sup>             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 10,45 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 2,77 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                           |
| Gesamtmiete                   | 949,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 739,38 €                         |
| Kaltmiete                     | 949,00 €                         |
| Betriebskosten:               | 209,62 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Brittinger**

Essential Real GmbH









## Objektbeschreibung

Diese **moderne, helle und freundliche** Single-/Pärchenwohnung liegt in einer ruhigen, weitläufigen Wohnanlage, die über viele Gemeinschaftsräume verfügt.

Sie verfügt über ein geräumiges Vorzimmer, eine lichtdurchflutete schöne Wohnküche mit Blick in den **entzückenden Eigengarten**, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer en Suite. Durch die Errichtung 2016 ist jeglicher **moderner Wohnkomfort** als auch Energieeffizienz gegeben. Durch die **südwestliche Ausrichtung** kann man tagsüber und auch abends die **Terrasse als auch den Garten** optimal nutzen. Die Lage ist ruhig und grün, perfekt zum Entspannen.

Als **zusätzlichen Bonus** gibt es Gemeinschaftsräume wie Sauna (Einzelbenützung), eine Dachterrasse, ein Gemeinschaftshaus sowie einen Proberaum als auch einen Partyraum. Eine Waschküche, ein Fahrradraum und eigenes Kellerabteil verstehen sich von selbst.

In der **näheren Umgebung findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs**, wie z.B. Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Drogeriemarkt, Geschäft für den Bürobedarf und noch vieles mehr. Das **Donauzentrum** ist mit dem Auto in rund 6 Minuten erreichbar, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 15 Minuten.

Die **öffentliche Anbindung** ist entweder durch den Bus 27B (rund 2 Gehminuten), Bus 27A (erreichbar in rund 5 Gehminuten), die Straßenbahnlinie 25/26 (rund 9 Gehminuten) als auch den Bus 29A (rund 10 Gehminuten) gegeben.

Für weitere Fragen freue ich mich auf Ihren Kontakt.

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 <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap