

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz



**Objektnummer: 2147/43**

**Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,43
<b>Gesamtmiete</b>	1.400,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.171,26 €
<b>Kaltmiete</b>	1.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,87 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	10,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



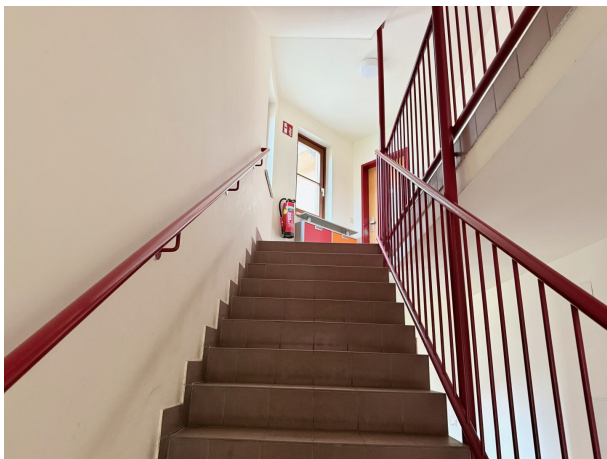
**Martina Willmann**

Martina Willmann Immobilien









## Objektbeschreibung

### Helle 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger und dennoch zentraler Lage – Balkon & KFZ-Stellplatz inklusive

Zur Vermietung gelangt eine lichtdurchflutete und optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1.Stock, in angenehm ruhiger, gleichzeitig sehr gut angebundener Lage.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung:

Alle Zimmer sind **getrennt begehbar** und somit ideal für Paare, Familien oder auch eine Wohngemeinschaft geeignet.

Die Ausstattung im Überblick:

- 2 Schlafzimmer, eines hat einen begehbaren Schrankraum
- 1 Ess- Wohnzimmer mit Balkon
- Großzügige **Einbauküche mit Fenster**
- Praktischer **Abstellraum**
- Separates **WC**
- Badezimmer mit **Badewanne** und **Waschmaschinenanschluss**
- **Balkon** mit angenehmem Ausblick
- **Kellerabteil**
- **Fahrradraum** und **Waschküche** im Haus
- Geheizt wird mit einer Gastherme

Ein **KFZ-Stellplatz ist bereits in der Miete inkludiert.**

Ein weiterer Stellplatz kann bei Bedarf um € 70, – pro Monat angemietet werden.

Die Vermietung erfolgt befristet auf **3 bis 5 Jahre.**

Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, funktionaler Raumaufteilung und ruhiger Lage mit guter Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Apotheke, Schulen und Kindergärten, die für Familien besonders wichtig sind. Der Supermarkt und die Bäckerei sorgen für eine bequeme Nahversorgung. Dank der ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, einschließlich Bus, U-Bahn und Bahnhof, erreichen Sie das Stadtzentrum schnell und unkompliziert.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Es kommt die Kleinunternehmerregelung zur Anwendung, daher wird keine MwSt. verrechnet.

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 <2.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap