

**Tolle Neubauwohnung in hoher Stockwerkslage -  
Topzustand - 2 Zimmer mit Küche extra**



**Objektnummer: 17272**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Gesamtmiete</b>	895,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	703,33 €
<b>Kaltmiete</b>	813,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,43 €
<b>USt.:</b>	81,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mira Krauliz**

engelreal immobilien  
Bierhäuselberggasse  
1140 Wien

T +43 664 451 42 52  
H +43 664 451 42 52

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



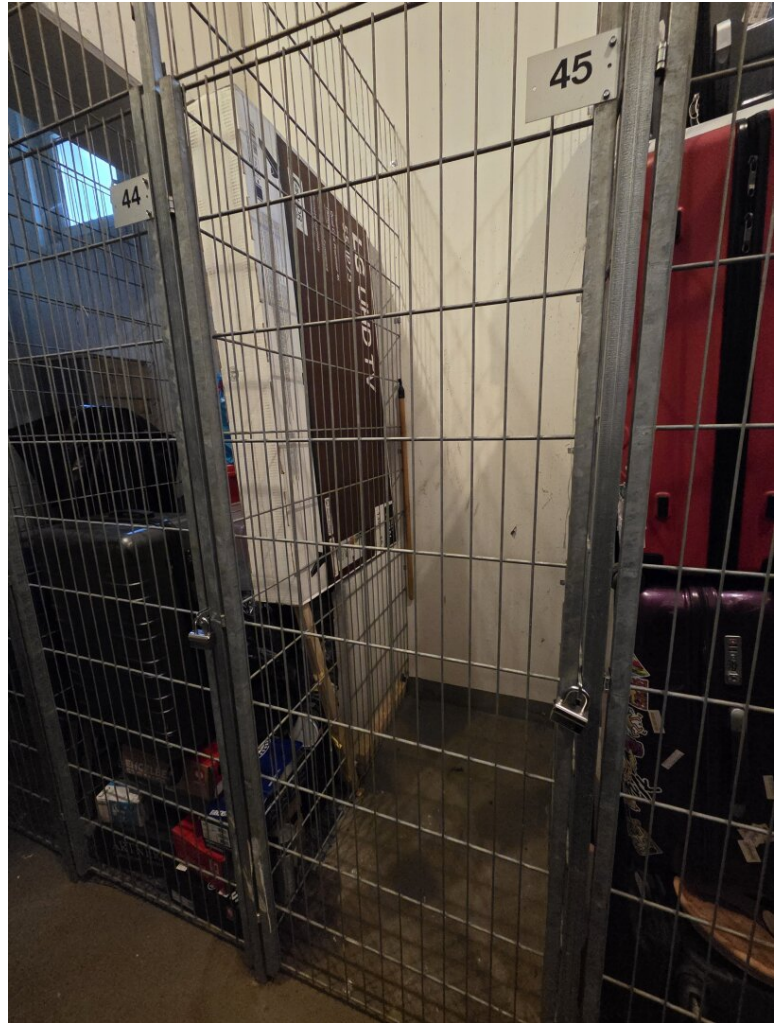
termin zur

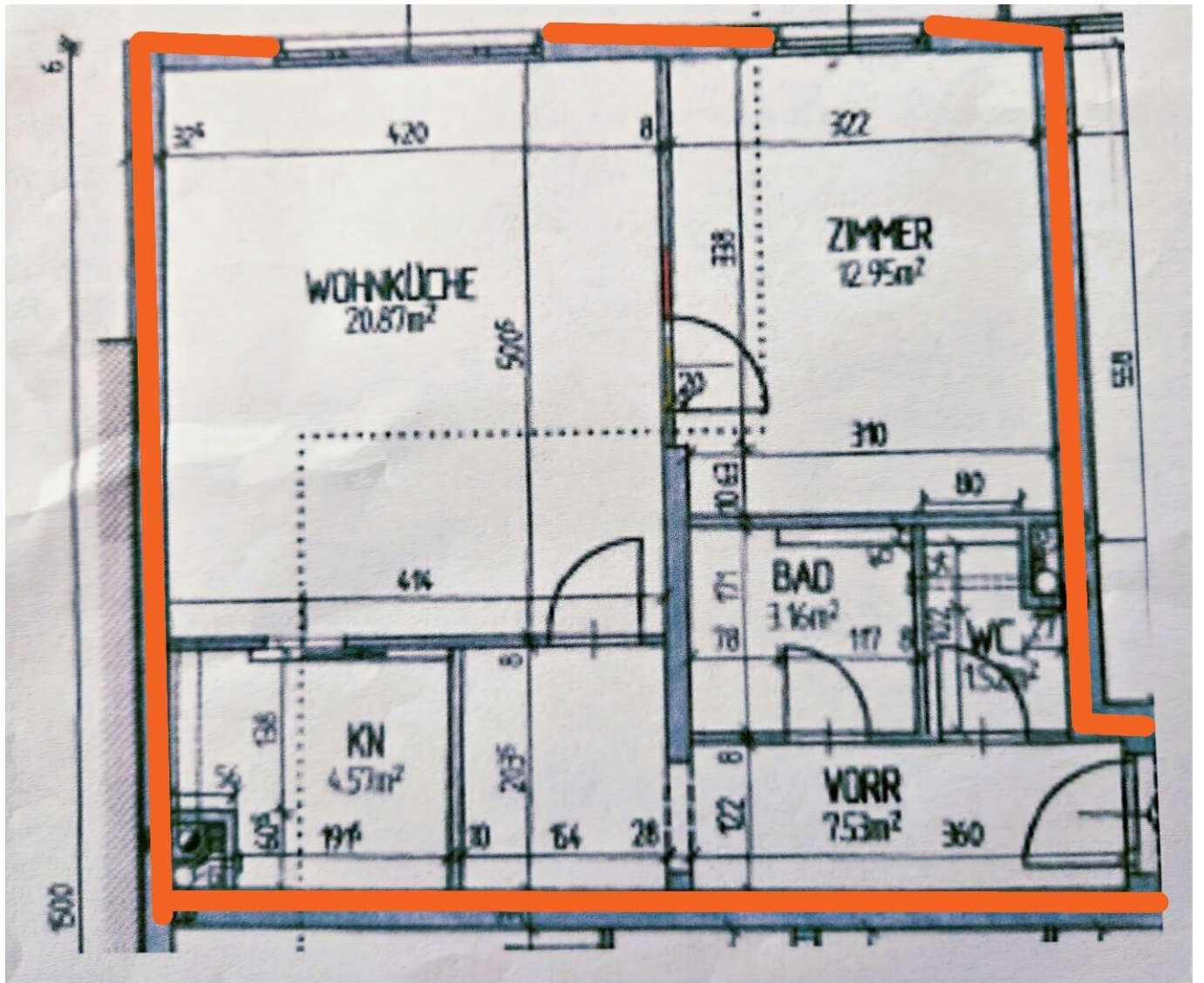












# Objektbeschreibung

**Topzustand in hoher Stockwerkslage - Ruhelage - nähe Hauptbahnhof -  
Sonnwendviertel**

## **Wohnung:**

Diese Wohnung zeichnet sich unter anderem durch folgende Merkmale aus:

- Topzustand, Bodenbeläge: Parkett Eiche und Fliesenböden, 6. Liftstockwerk, neu ausgemalt;
- 2 Räume, Küche vom Wohnraum aus begehbar, Ruhelage!
- *neue Küche! Waschmaschine mit Trockner, Induktionsherd, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzug, Geschirrspülmaschine;*
- Badezimmer mit Wannenbad, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss, das WC ist getrennt angeordnet
- die Wohnung wird mit einer Hauszentralheizung beheizt

## **Lage:**

In kurzer Gehdistanz zum Motorikpark gelegen sind, erreicht man den Hauptbahnhof per Straßenbahn, Linie D, in ca. 9 Minuten; zu Fuß (z.B. über den Motorikpark): in ca. 20 Minuten. Die Straßenbahnlinien 6,11, und D befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die sonstige Infrastruktur entspricht ebenfalls einer zentralen Stadtlage, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar.

## **Gebäude:**

Es handelt sich um einen Neubau, das Haus befindet sich in gutem Zustand.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem und barrierefrei zu der Wohnung im 6. Liftstockwerk. Ein Fahrradabstellraum und ein Kellerabteil stehen zur Verfügung.

Für die Anmeldung zu einem Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte

**Mira Krauliz unter der Anfragefunktion der gewählten Plattform, oder per Email an [mk@engelreal.at](mailto:mk@engelreal.at).**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap