

## **Wunderschöne 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und Loggia, Nähe Matzleinsdorferplatz**



**Objektnummer: 5246**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	2.122,74 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.776,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,57 €
<b>Heizkosten:</b>	141,90 €
<b>USt.:</b>	204,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES

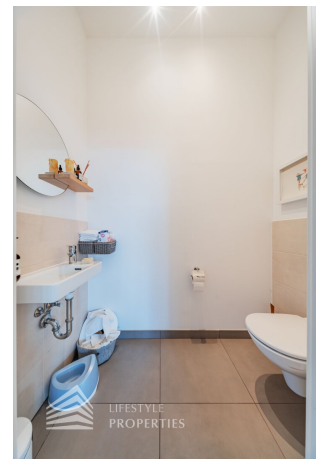
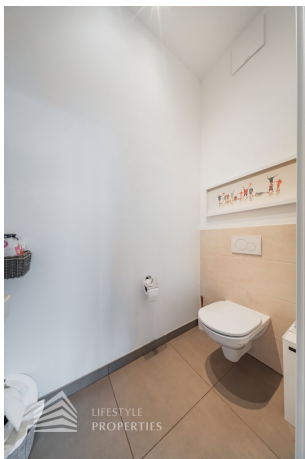


LIFESTYLE  
PROPERTIES











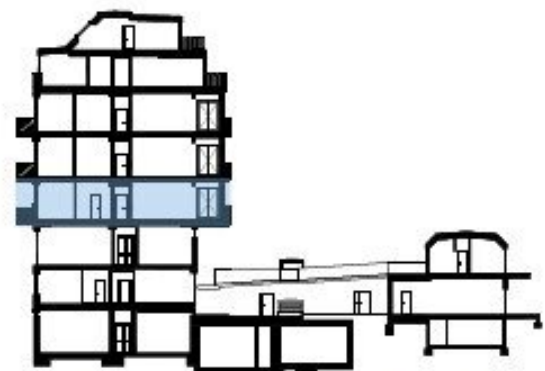
## 2. OBERGESCHOSS

### Haus A / Top 6

### M 1:100

#### Top 6

Wohnfläche ca.	80.41 m <sup>2</sup>
Balkon	9.80 m <sup>2</sup>
Loggia	2.15 m <sup>2</sup>
Keller	1.19 m <sup>2</sup>



Die Rohbaumaße sind zum Bestellen der Einbaumöbel ungeeignet.  
 Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und sind Vorschläge.  
 Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Abgehängte Decken und Portieren nach Erfordernis.

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine traumhafte 3-Zimmer Wohnung mit Balkon im wunderschönen 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten.

Die Immobilie befindet sich im 2. Liftstock eines im Jahre 1971 erbauten, gepflegten Hauses und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>. Die Wohnung teilt sich in eine große Wohnküche, zwei Zimmer, einen Balkon, eine kleine Loggia, ein Badezimmer und eine Gästetoilette auf. Die Haupträume sind mit einem hochwertigen Parkettboden ausgekleidet, der Vorraum sowie die Nassräume sind gefliest. Die Wohnung verfügt in allen Räumen über eine Fußbodenheizung sowie über ein eigenes Kellerabteil.

**Die Fotos sind Symbolfotos einer ähnlichen Wohnung im Haus.**

**Die Immobilie wird unmöbliert vermietet.**

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum. Über diesen gelangen Sie in die lichtdurchflutete große Wohnküche. Diese kann räumlich ideal in einen Küchen- und einen Wohnbereich unterteilt werden und bietet ausreichend Platz für eine Couchlandschaft sowie einen großen Esstisch. Die Küche ist mit den modernsten und hochwertigsten Küchengeräten von der Marke Zanussi ausgestattet. Über die Wohnküche gelangen Sie auf den schönen Balkon. Die beiden Schlafzimmer sind gleich groß. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Gästetoilette befindet sich direkt neben dem Badezimmer.

Die Lage der Wohnung ist als gut zu bewerten. Sie erreichen in kürzester Zeit diverse Geschäfte des täglichen Lebens wie beispielsweise den Supermarkt "Billa". Auch ein Fitnessstudio ist in ca. 6 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die Straßenbahnlinien 1, 6, 18 und 62 sowie die Buslinien 12A und 14A gewährleistet. Die Haltestellen befinden sich nur wenigen Gehminuten entfernt. Zudem erreichen Sie den Matzleinsdorfer Platz zu Fuß in nur ca. 7 Minuten. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser großartigen Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap