

**ERSTBEZUG nach Sanierung | ruhige 2-Zimmer-Wohnung
| separate Küche | zentral begehbar**



Objektnummer: 506

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ketzergerasse 24
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 141,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,80
Gesamtmiete	849,27 €
Kaltmiete (netto)	620,00 €
Kaltmiete	772,06 €
Betriebskosten:	152,06 €
USt.:	77,21 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

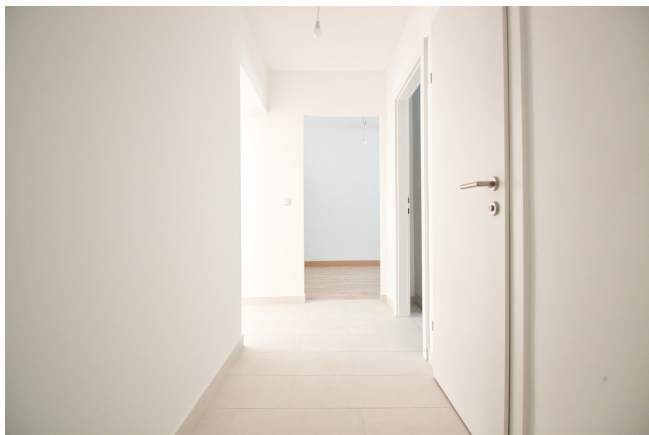
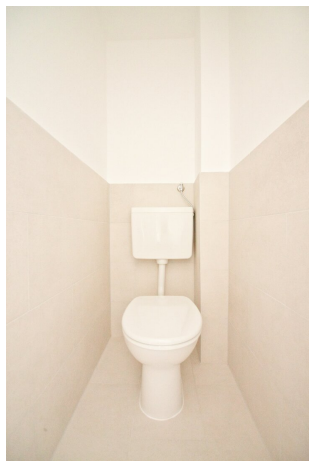
Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

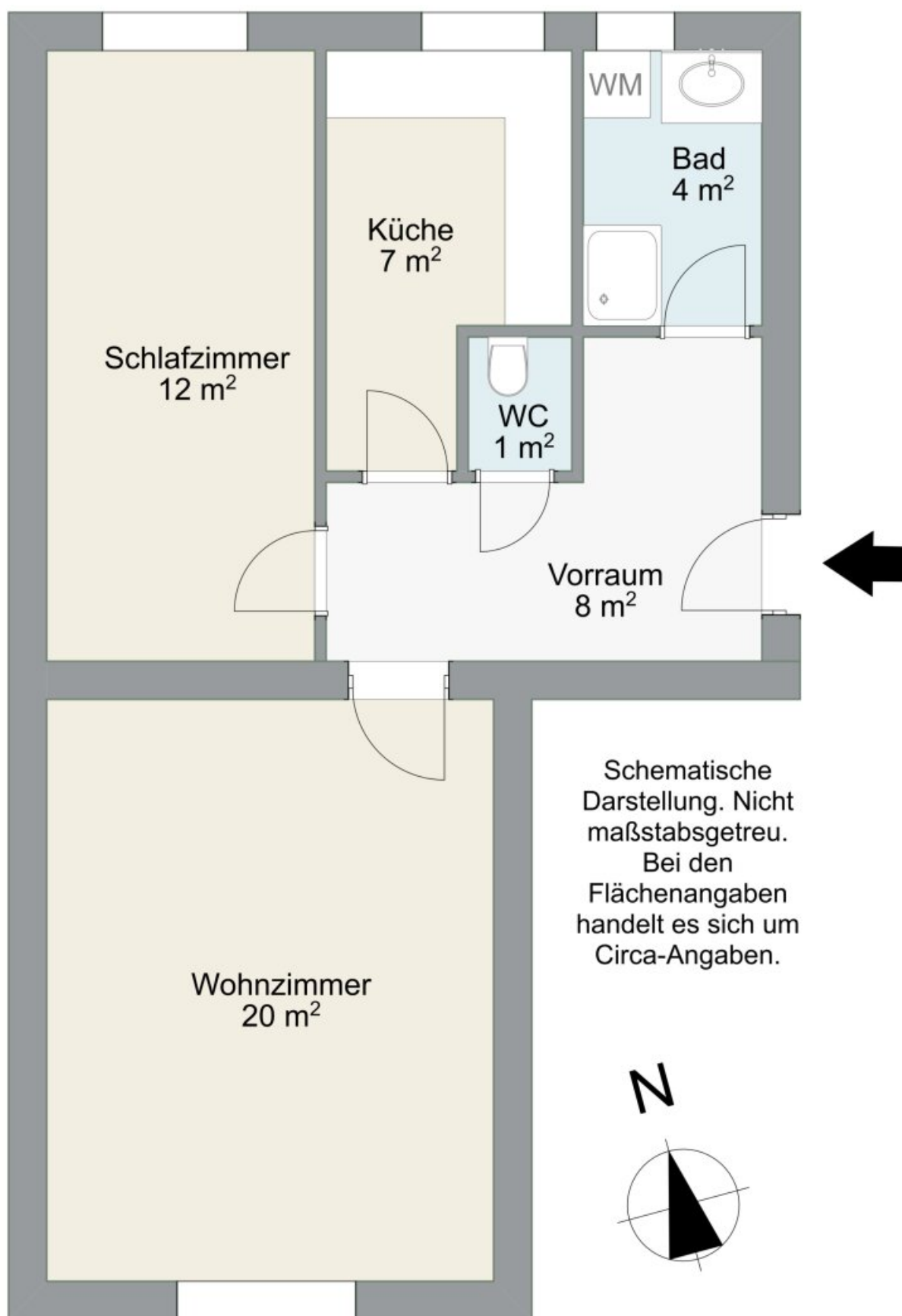












Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zur ANMIETUNG an:

Helle, ruhige 2-Zimmer Wohnung mit separater Küche, zentral begehbar, wurde soeben komplett saniert

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser wunderschönen Mietwohnung in einem Hofhaus im schönen Siebenhirten.

ÜBER DIE WOHNUNG

DIE ECKDATEN

- Wohnung mit 2 Zimmern
- ca. 52 m² Wohnnutzfläche
- Räume zentral begehbar
- großzügiger Vorraum
- separate, voll ausgestattete Küche
- nordseitiges, ruhig gelegenes Schlafzimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss

- separates WC
- Kellerabteil

DIE WOHNUNG

Der **großzügige Vorraum** dieser Wohnung empfängt Sie mit viel Platz zum Ankommen. Von hier aus sind **alle Räume zentral begehbar**.

In der Nähe des Eingangsbereichs befindet sich ein **separates WC**. Direkt daneben liegt das **moderne Badezimmer**, das mit **Spiegelschrank, Waschtisch**, einem **Sprossen-Handtuchwärmer** sowie einem **Waschmaschinenanschluss** keine Wünsche offen lässt.

Auch die separate Küche ist über den Vorraum begehbar. Diese ist sehr modern gestaltet und bereits voll ausgestattet. Gegenüber der Küche liegt, das rund **20 m² große, einladende Wohn-Esszimmer**. Dieses ist perfekt geschnitten und bietet so vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

Die Wohnung verfügt zusätzlich über ein **ca. 12 m² großes Schlafzimmer**, welches nördlich ausgerichtet ist.

Die monatliche Miete inklusive Betriebskosten und Steuern beträgt EUR 849,27.

Hinzu kommen noch alle verbrauchsabhängigen Kosten (Heizung, Warmwasser, Strom, Internet,...).

DIE LAGE

Genießen Sie pure Lebensqualität in City-Nähe. Die Wohnung liegt in einem ruhigen Hofgebäude in der **Ketzergasse**, unweit des Knoten Vösendorf. Durch die gute Anbindung an die **Südautobahn**, sind Sie in wenigen Minuten auf der **Tangente** oder mittels **Triesterstraße** direkt in der City.

Auch öffentlich genießen Sie eine gute Anbindung. Die **U6** ist in **unter 10 Gehminuten erreichbar** und bringt sie in weniger als 15 Minuten zum Bahnhof Wien Meidling, zur U4 Längenfeldgasse oder zum Westbahnhof mit U3 und S-Bahn.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind direkt vor der Haustüre fußläufig zu erreichen. Darüber hinaus steht Ihnen die **5 Minuten entfernte SCS** mit über 330 Shops und einem umfangreichen Gastronomie-Angebot und Kino zur Verfügung.

Und wenn es Sie einmal nach **Erholung** dürstet: In nur einer Viertelstunde sind sie im **Schlosspark Laxenburg**, in der **Seegrotte Hinterbrühl**, im **Lainzer Tiergarten** oder im **Naturpark Sparbach**.

Für Sportbegeisterte in 5 Minuten zu Fuß: Am **Petersbach** entlang über den Kellerberg joggen oder **Tennispielen** im TC Siebenhirten.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärztezentrum...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder

unter office@impuls-immobilien.at bzw. 0650/8566764

für Rückfragen aller Art zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

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 <125m

Klinik <2.400m

Krankenhaus <2.975m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <400m

Universität <6.025m
Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung

Supermarkt <600m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <875m

Sonstige

Geldautomat <525m
Bank <525m
Post <1.025m
Polizei <975m

Verkehr

Bus <125m
U-Bahn <600m
Straßenbahn <3.800m
Bahnhof <275m
Autobahnanschluss <575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap