

**ERSTBEZUGSNAHE TOP-WOHNUNG mit großer Loggia |
U6-Nähe |**



Objektnummer: 1901/56

Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlaaer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,19 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	28,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	983,00 €
Kaltmiete (netto)	837,00 €
Kaltmiete	983,00 €
Betriebskosten:	146,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Uwe Reischer

Conzeptio Immobilien GmbH
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232
1230 Wien

T +43 699188 28 552

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

? Erlaaerstraße 60, 1230 Wien

? **Schnell sein – solche Wohnungen sind selten verfügbar!**

Diese moderne **2-Zimmer-Neubauwohnung im letzten Stock (3. OG mit Lift)** überzeugt durch Helligkeit, perfekte Raumaufteilung und eine **großzügige, sonnige Loggia**.

Die Wohnung bietet einen **hellen Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Loggia** – ideal zum Entspannen oder für gemütliche Abende.

Eine **moderne, neuwertige Küche** ist bereits eingebaut und spart Ihnen Zeit und Kosten.

Das Schlafzimmer ist separat begehbar und optimal geschnitten.

Dank der Lage im **obersten Stock** genießen Sie zusätzlich Ruhe und Privatsphäre.

? **Perfekt für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit Außenfläche suchen.**

? **Highlights**

- **8,69 m² große Loggia/Balkon**
- **3. Stock (letztes Geschoss) mit Lift**
- Baujahr 2017 – moderner Neubau
- **neuwertige Einbauküche**
- **nur 5 Minuten zur U6 Erlaaer Straße**
- Kellerabteil vorhanden
- Garagenplatz optional

-

? Kosten

- Miete (brutto): € 837,-
- Betriebskosten: € 146,-

?? Gesamt: € 983,- / Monat

- Strom separat
- Heizung & Warmwasser: separat (Aktuelles mtl. Akonto € 61,25)
- Garagenplatz optional

? Kaution: € 4.000,-

? Kontakt

Bei Interesse bitten wir um eine Anfrage mit kurzer Vorstellung per Email an Immo@conzeptio.at (Personenanzahl, Beruf, Einkommen).

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <1.250m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <2.750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap