

**OBERLAA - CHARMANTE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT
LOGGIA IN TRAUMHAFTER GRÜNLAGE -
TOP-ANBINDUNG IN DIE WIENER INNENSTADT**



Objektnummer: 5007

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kurt-Tichy-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,89 m ²
Nutzfläche:	83,89 m ²
Gesamtfläche:	83,89 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Gesamtmiete	1.490,00 €
Kaltmiete (netto)	1.224,24 €
Kaltmiete	1.354,55 €
Betriebskosten:	130,31 €
USt.:	135,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Melanie Ivancsics

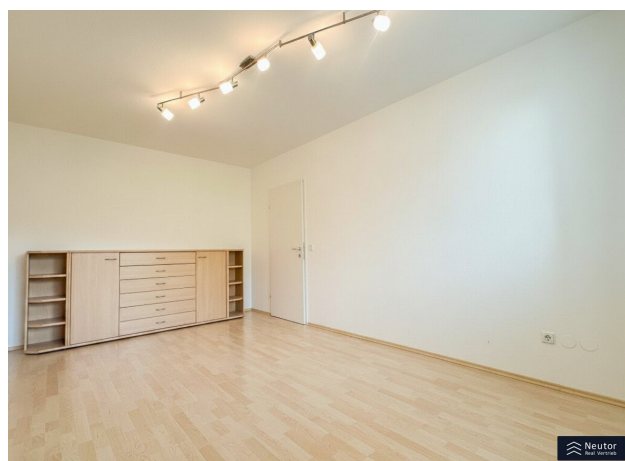
Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

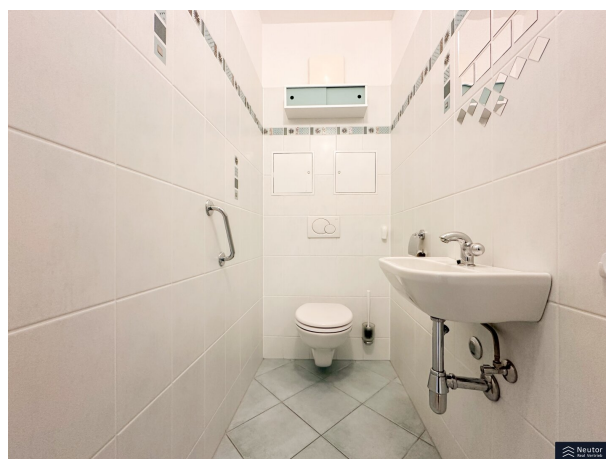
T +43 1 532 3730
H +4366488387556

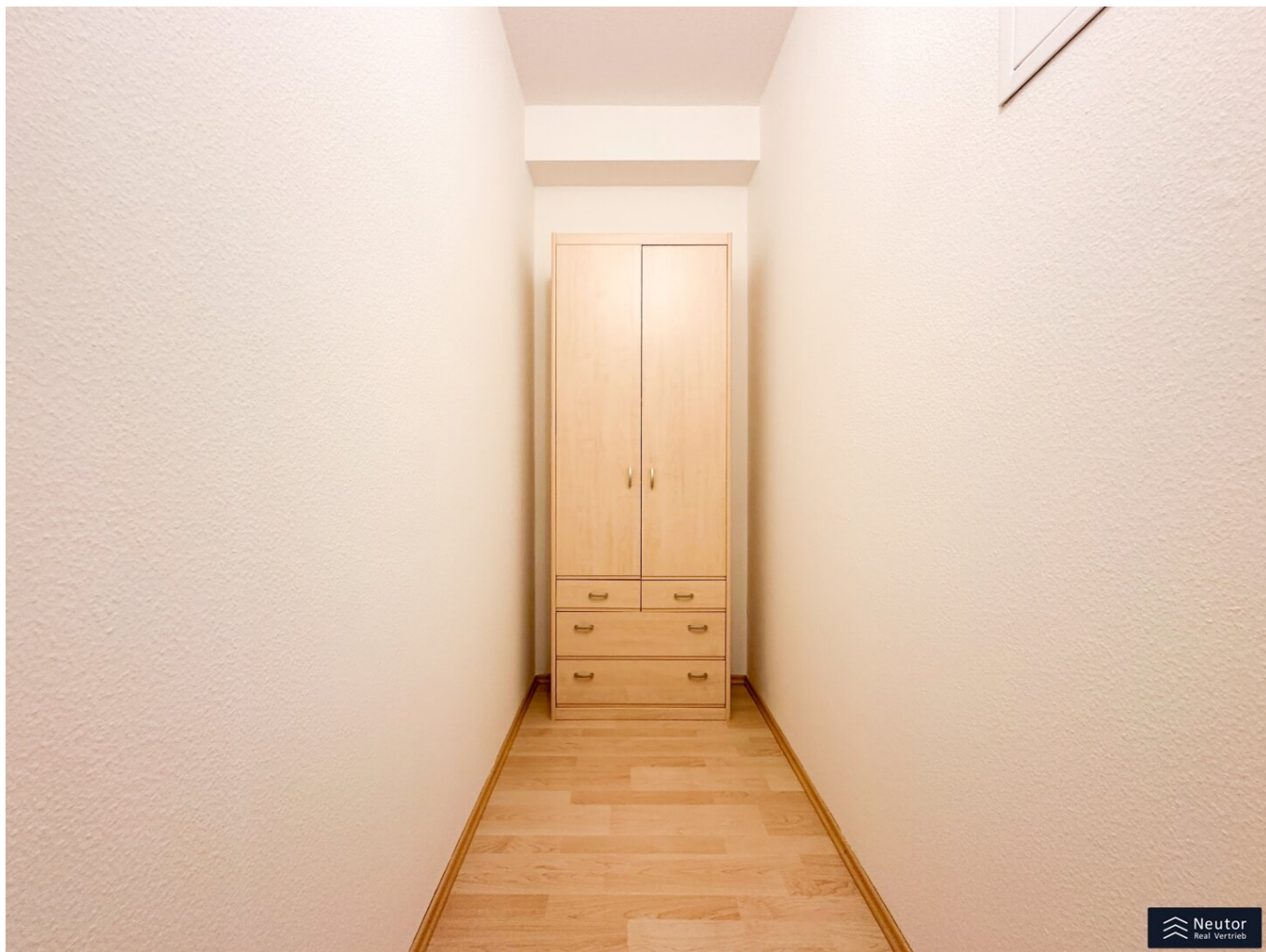


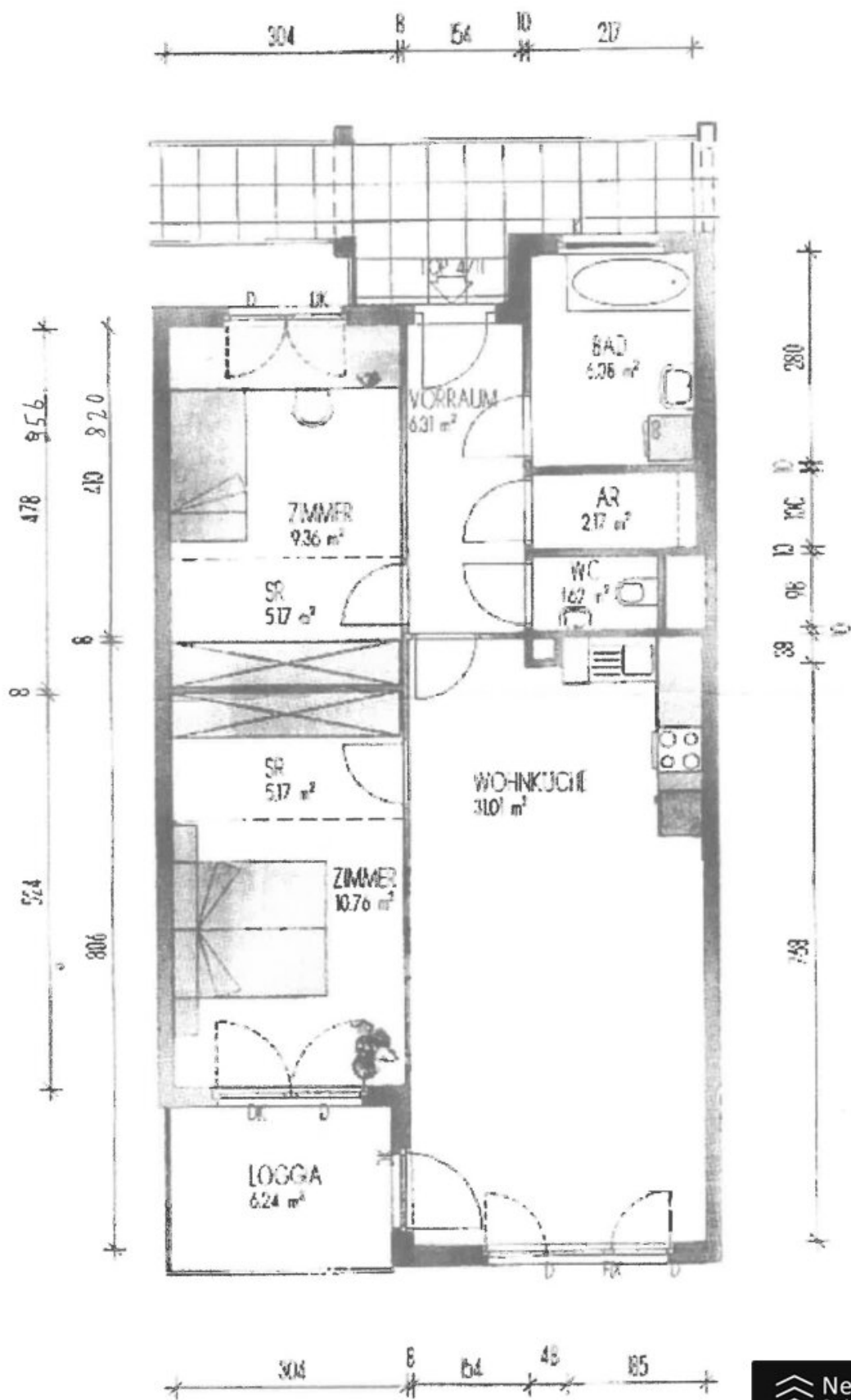












Objektbeschreibung

In ruhiger Grünlage der beliebten Wohngegend Oberlaa präsentiert sich diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 83,89 m² und einer einladenden Loggia als charmanter Rückzugsort. Die durchdachte Raumgestaltung und das stimmige Wohnambiente sorgen für ein angenehmes und komfortables Wohngefühl.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 83,89 m²

Loggia: ca. 6,24 m²

Zimmer: 3

Küche: Einbauküche - offene Wohnküche

Abstellraum: ja

Waschmaschinenanschluss: ja

Stockwerk: 2. Etage

Lift: ja

Keller: ja

Fahrradraum: ja

Kinderspielraum: ja

Waschküche: ja - inkl. Trockner

Beschreibung:

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung in erstklassiger Lage von Oberlaa vereint Wohnkomfort mit naturnaher Lebensqualität auf besonders harmonische Weise. Umgeben von viel Grün und fernab vom Trubel des Alltags, entsteht hier ein Wohngefühl, das Ruhe, Geborgenheit und Lebensfreude perfekt miteinander verbindet.

Beim Betreten der Wohnung vermittelt der großzügig gestaltete Vorraum einen einladenden ersten Eindruck. Von hier aus erschließen sich sämtliche Räume auf angenehme Weise. Zur rechten Seite befindet sich ein Zimmer, welches sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer

oder Homeoffice nutzen lässt. Auf der linken Seite befindet sich ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Fenster, das durch Tageslicht eine freundliche und entspannende Atmosphäre schafft. Daneben liegt ein separates WC, sowie ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für den Alltag bietet. Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche. Dieser offen gestaltete Bereich bietet den perfekten Rahmen für gesellige Abende und entspannte Stunden im eigenen Zuhause. Von hier aus ist ein weiteres Zimmer begehbar, das sich flexibel an individuelle Wohnbedürfnisse anpassen lässt.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Loggia, die einen traumhaften Blick ins Grüne eröffnet. Hier genießen Sie Ruhe, frische Luft und die Schönheit der umliegenden Natur - ein idealer Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Diese Wohnung überzeugt durch die harmonische Verbindung von hochwertigem Wohnkomfort, idyllischer Lage und hervorragender urbaner Anbindung - ein ideales Zuhause für alle, die besonderen Wert auf hohe Lebensqualität legen.

Kosten:

Brutto HMZ: € 1.490 - inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: /

Lage & Infrastruktur:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die nahegelegene U1-Station Neulaa, sowie die Buslinien 17A, 70A und 271 ausgezeichnet, wodurch eine rasche und komfortable Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie des Umlands gewährleistet ist. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind bequem fußläufig erreichbar. Bildungseinrichtungen wie die Volksschule Grundäckergasse, die Sportmittelschule Wendstattgasse, sowie mehrere Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Für Erholung und Freizeit bieten sich der weitläufige Kurpark Oberlaa, die Therme Wien, sowie zahlreiche umliegende Parks und Spazier- und Radwege im Grünen an, die die hohe Lebensqualität dieser Lage unterstreichen.

Der Grundriss dient als Skizze und stellt keine verbindliche Aussage dar.

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 <1.000m
Apotheke <750m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <4.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <2.250m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap