

**Schöne Wohnung in Top-Lage: 108m<sup>2</sup> Wohnung mit  
Terrasse und Stellplatz inkl. E-Ladestation in Mauer!**



**Objektnummer: 5998/467**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.249,86 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.842,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.045,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	203,33 €
<b>USt.:</b>	204,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**LISA HÖLZL**

VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße  
1010 Wien

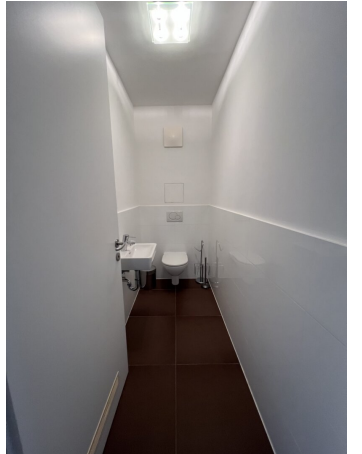
T +43 1 30 84 175  
H +43 676 3536 773

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur















## Objektbeschreibung

Diese Wohnung liegt in der 1. Etage bietet Ihnen auf 108m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Wohnambiente. Mit 4 Zimmern, einer großzügigen Terrasse und einem Stellplatz inkl. E-Ladestation lassen sich hier alle Ihre Wohnträume verwirklichen. Die Miete beträgt 2.249,86 € inkl. Parkplatz und Betriebskosten. Die Küche ist voll ausgestattet und besticht mit einer komfortablen Küchenzeile und einer vorgelagerten Kücheninsel. Die Platten sind in Marmor gehalten wodurch die Küche nicht nur optisch besticht sondern auch sehr praktikabel ist. Schlafzimmer, Bad und Garderobe können möbliert übernommen werden. Die genannten Zimmer sind jeweils hochwertig ausgestattet.

Das Highlight dieser Wohnung ist definitiv der atemberaubende Ausblick – ob vom Wohnzimmer, der Terrasse oder dem Schlafzimmer aus, ist der Fernblick über Wien und ein Grünblick in die umliegende Natur gegeben.

Durch die hochwertigen Parkettböden und die moderne Ausstattung wirkt die Wohnung neuwertig und lädt zum Wohlfühlen ein. Besonders die offene Wohnküche ist ein absolutes Highlight und bietet Ihnen viel Platz zum Kochen und Genießen. Auch der Personenaufzug macht das Wohnen in der 1. Etage bequem und barrierefrei.

Ein weiteres Plus dieser Wohnung ist der geräumige Südbalkon bzw. die Südterrasse. Das Bad mit Fenster ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet.

Die Verkehrsanbindung ist ideal – sowohl Bus als auch Straßenbahn und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine schnelle Anbindung in die Innenstadt oder zu anderen Stadtteilen. Auch für Familien ist diese Wohnung perfekt gelegen, denn in der Umgebung befinden sich Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Auch für den täglichen Einkauf ist gesorgt, denn Supermärkte, Bäckereien und das Riverside sind fußläufig zu erreichen.

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 <1.500m

Krankenhaus <2.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap