

## Moderne Maisonette-Wohnung | 3 Zimmer auf 2 Etagen



**Objektnummer: 6013/721**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,19
<b>Gesamtmiete</b>	1.245,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.078,14 €
<b>Kaltmiete</b>	1.229,83 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,76 €
<b>USt.:</b>	15,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

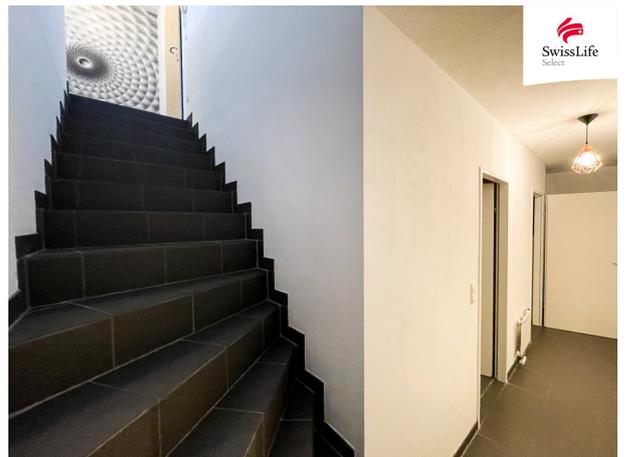
## Ihr Ansprechpartner



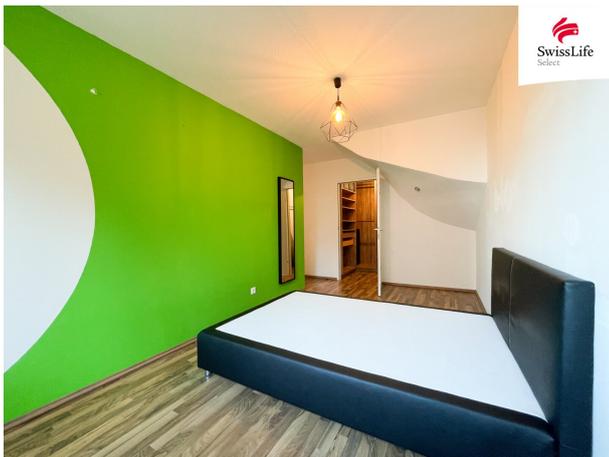
**Belinda Pöll**

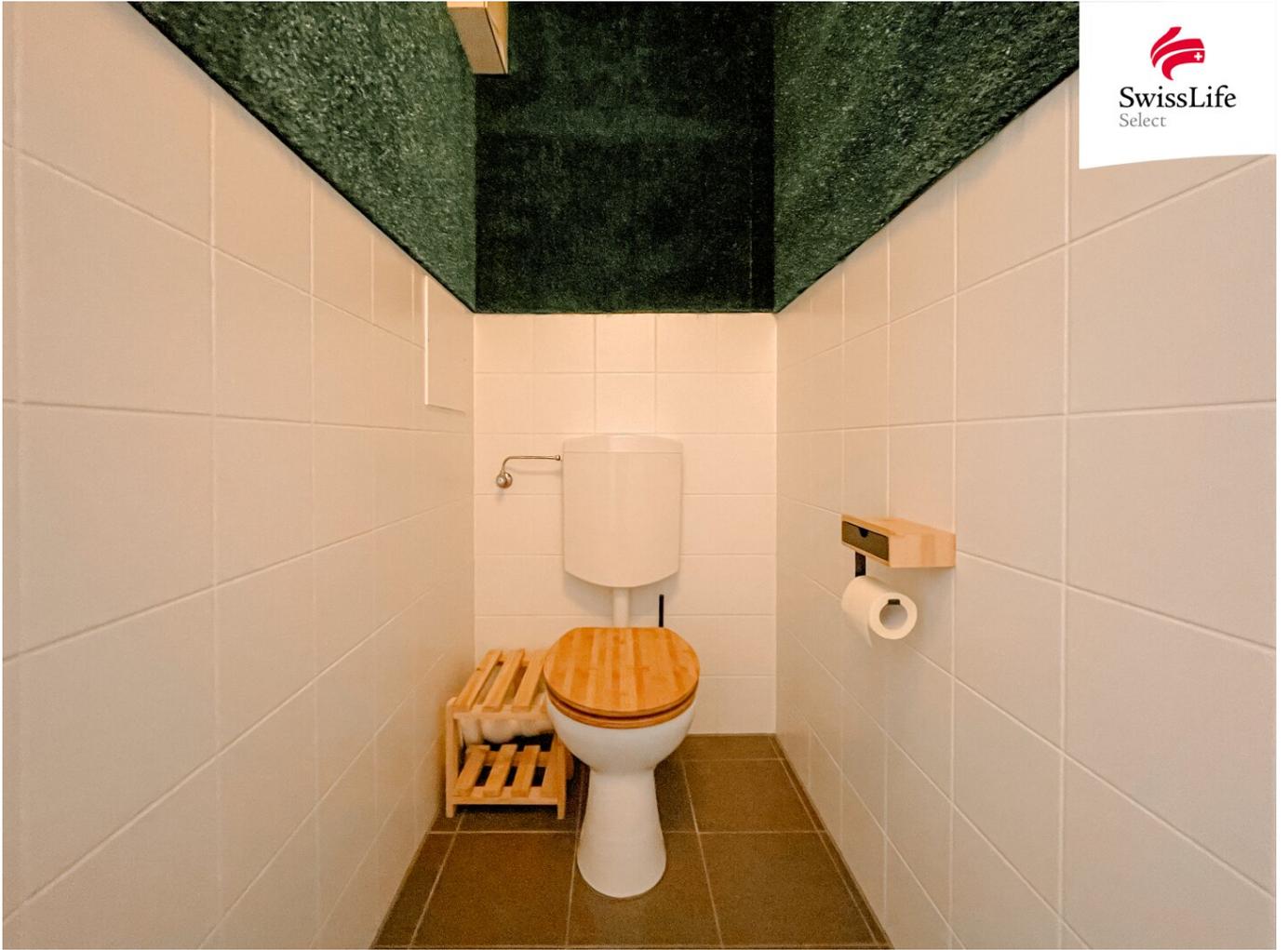
Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG

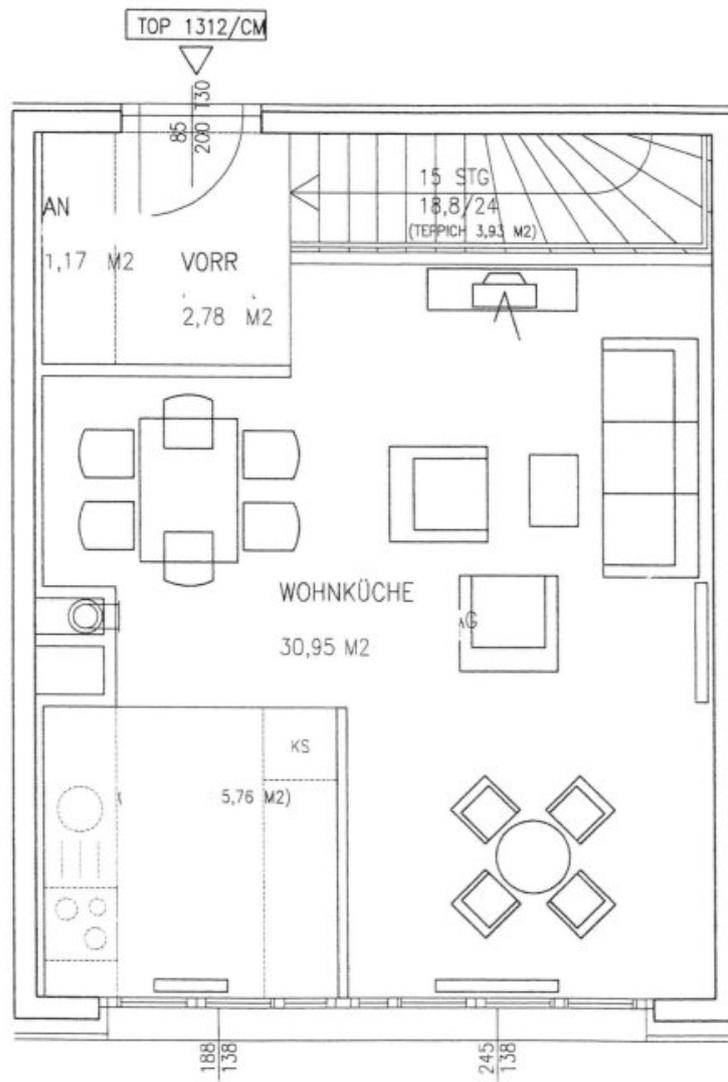






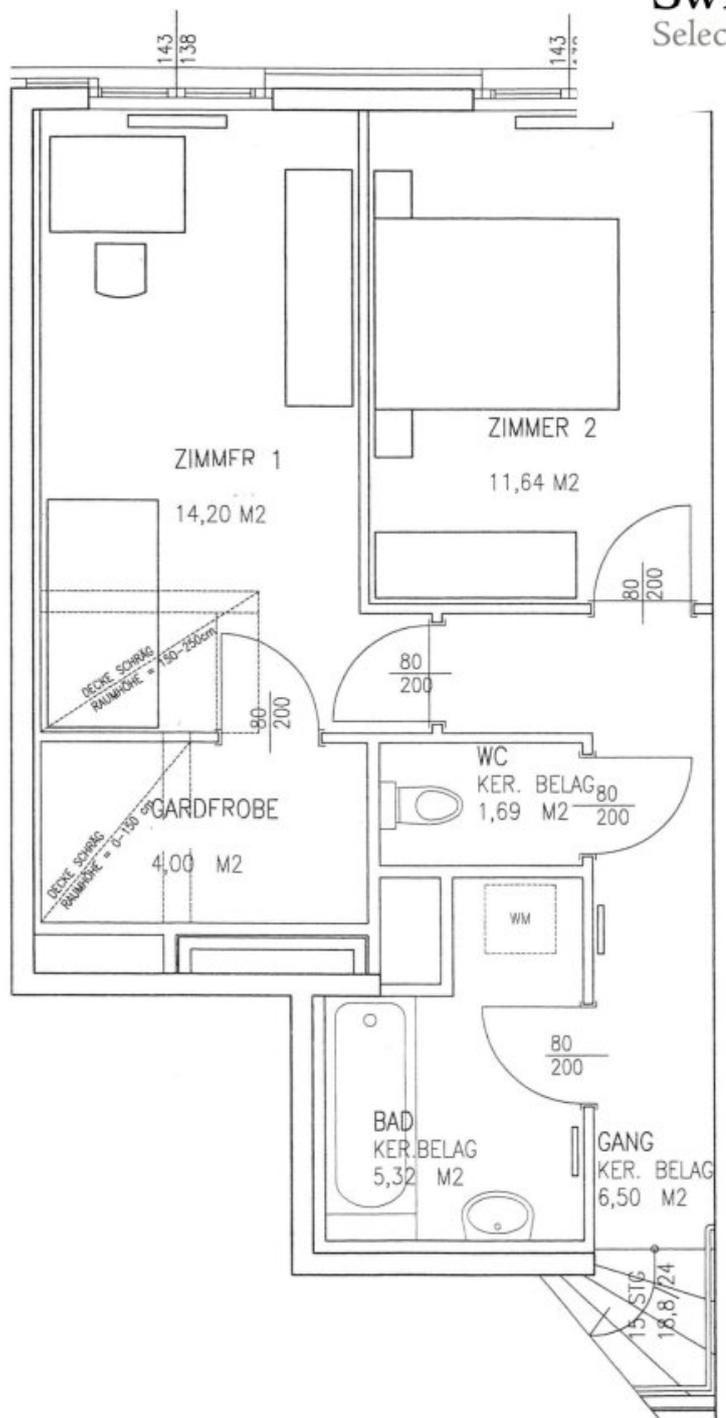








SwissLife  
Select



# Objektbeschreibung

## Urselbrunnengasse ...

... in wenigen Minuten fußläufig zum Erholungsgebiet Laaer Wald und nahe zum Böhmischem Prater bietet in einer 2006 errichteten Wohnanlage diese helle und perfekt aufgeteilte Maisonette-Wohnung ein modernes Wohnambiente.

Die im 3. Liftstock gelegene Wohnung verfügt auf einer Ebene über einen kleinen Vorraum, offenen Wohn-Essraum mit Einbauküche, sowie auf der zweiten Ebene über 2 Schlafzimmer, ein Bad und eine separate Toilette.

## Aufteilung und Ausstattung | ca. 78 m<sup>2</sup>

- **Großzügiger Wohnraum mit offener Küche**

Der helle Wohn-Essbereich auf der oberen Etage bietet viel Platz und ist durch die offene Küche besonders einladend gestaltet. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein freundliches Ambiente. Die Küche ist mit einer schönen Marmorplatte und modernen Geräten ausgestattet und bietet viel Stauraum.

- **Treppe zur unteren Ebene**

Über eine Treppe gelangen Sie in die untere Etage, wo sich zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine separate Toilette befinden.

- **2 Schlafzimmer**

Die Schlafzimmer sind hell und ruhig gelegen, eines davon ist mit einem begehbarem Schrankraum ausgestattet. Beide Zimmer sind separat begehbar und daher auch optimal für eine Wohngemeinschaft geeignet.

- **Modernes Badezimmer**

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken, Hochschrank und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

- **Weitere Ausstattung und Details**

- **Kabel/SAT TV/Internet(Glasfaser)**
- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- **Gemeinschaftswaschküche** und **Fahrradabstellraum** im Keller
- **Gemeinschaftsraum**
- **Stellplatz in der Tiefgarage**, der separat für € 90,00 angemietet werden kann

Die Wohnung wird für 5 Jahre befristet vermietet.

Nichtraucher | Keine Haustiere

Kautions 3 Bruttomonatsmieten, somit € 3.870,00

Hauptmietzins inkl. derzeitigem BK-Akonto und Ust: € 1.290,00.

Strom und Gas sind nach Verbrauch zu bezahlen.

### **Lage | Öffentliche Verkehrsmittel**

Schulen, Kindergarten, Spielplatz sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten (Spar, Hofer, Trafik...) und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar.

Buslinien: 68A, 68B, N68

### **Allgemeine Hinweise**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von

unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## **Sonstiges**

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an [belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

## **UNSER SERVICE FÜR SIE**

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

## **FINANZIERUNG**

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand** – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

## **BARGELD FÜR SIE**

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap