

## **Grünoase in Mauer – Stilvolle Wohnung im begehrten 23. Bezirk**



**Objektnummer: 5612/280**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.373,84 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.818,18 €
<b>Kaltmiete</b>	2.169,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,22 €
<b>USt.:</b>	204,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



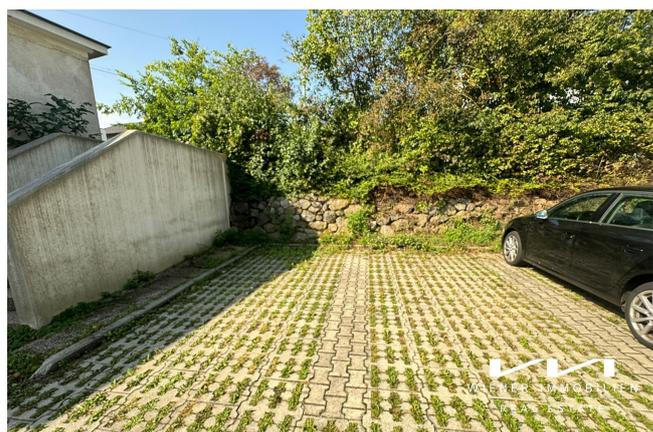
**Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate**

WI-RE Immobilienmakler

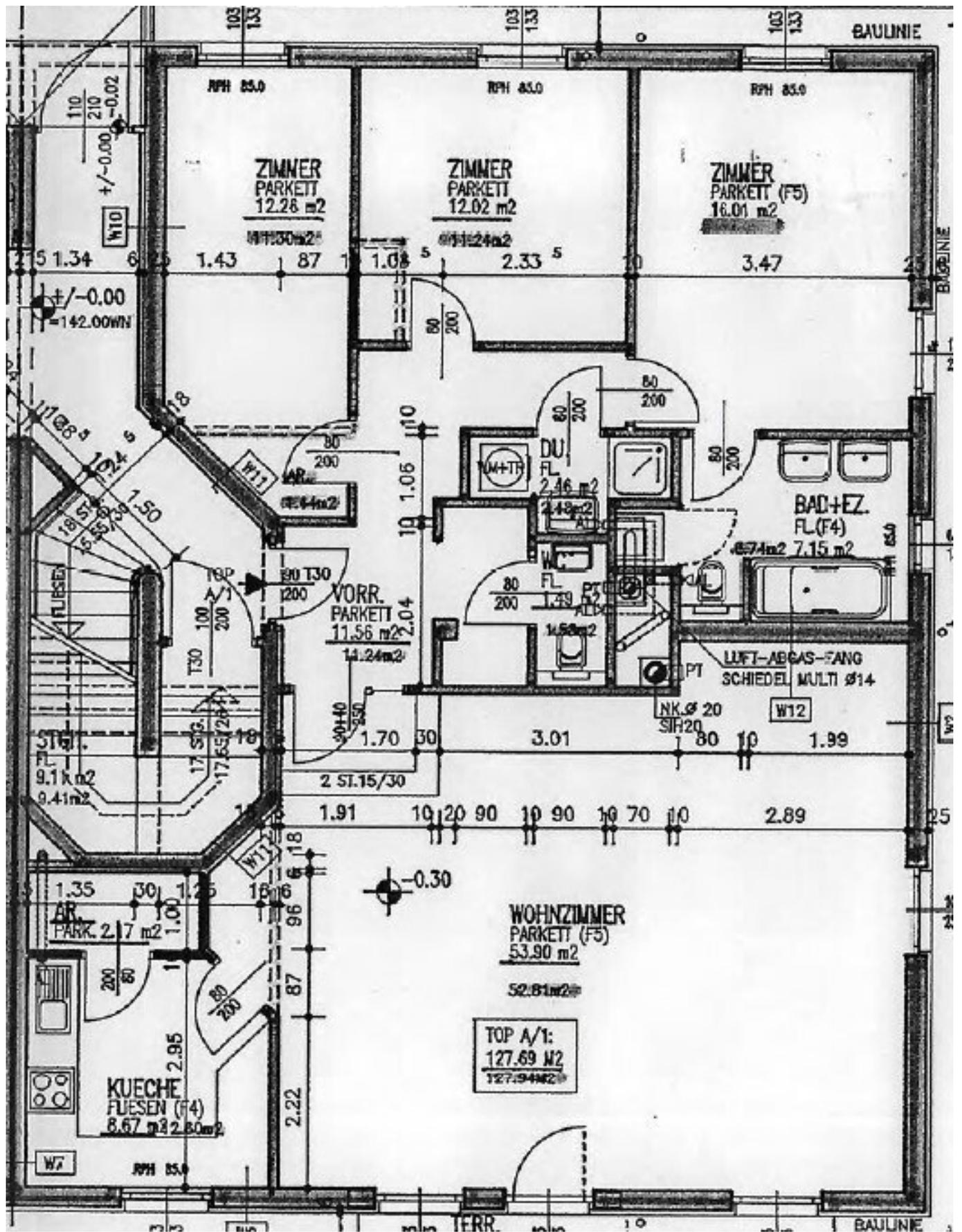












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine wunderschöne, helle Wohnung im Herzen des grünen und ruhigen Stadtteils Mauer im 23. Wiener Gemeindebezirk. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und erholsamer Natur.

### Raumaufteilung:

- Freundlicher Eingangsbereich
- Großzügiger und heller Wohnraum mit Zugang zur Terrasse
- Privater, gepflegter Garten
- Voll ausgestattete Küche mit Grünblick
- Separater Wirtschaftsraum
- 1 großes Masterschlafzimmer mit Grünblick und Zugang zum Garten
- 2 Zimmer mit Blick ins Grüne
- 1 Bad mit Wanne, unterbautem Doppelwaschbecken und Toilette
- 1 Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- 1 separates Gäste WC mit Handwaschbecken

### Ausstattung

- Smart Home System
- Hochwertige Ausstattung in den Nassbereichen
- Wohnraum mit offenem Kamin
- Voll ausgestattete Küche mit großzügigem amerikanischen Kühlschrank, neuem Backrohr sowie komplett neuem Geschirrspüler
- Eichen-Echtholzparkett mit Dielenoptik

## **Umgebung**

- Bushaltestelle 60A vor der Haustüre
- Weinwanderwege am Maurer Berg
- Pappelteich
- Wotrubakirche
- Liesinger Hauptplatz
- Supermärkte

## **Stellplätze**

2 Stellplätze stehen im privaten Innenhof zur Verfügung

Der Energieausweis ist angefordert und wird zum frühestmöglichen Zeitpunkt bereitgestellt.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap