

## **Helle Balkonwohnung in absoluter Ruhelage beim Nationalpark Donau-Auen!**



**Objektnummer: 6188**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2019                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 49,07 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 2,39 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>A</b> 19,96 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,79                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 850,00 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 639,84 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 772,73 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 91,64 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 77,27 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

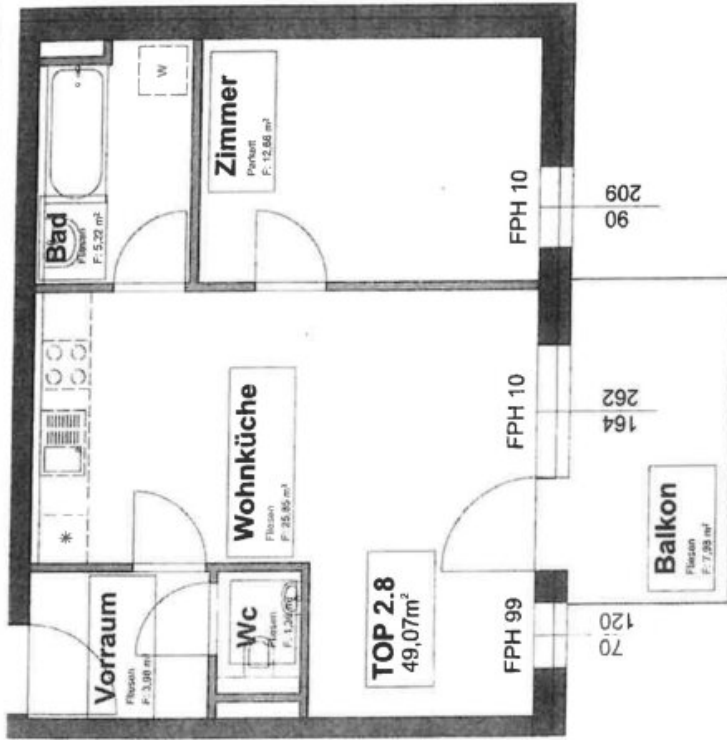


**Michael Altmann**









Anderungen vorbehalten! Für Möblierung ist Naturmaß zu nehmen!

TOP: 2.8

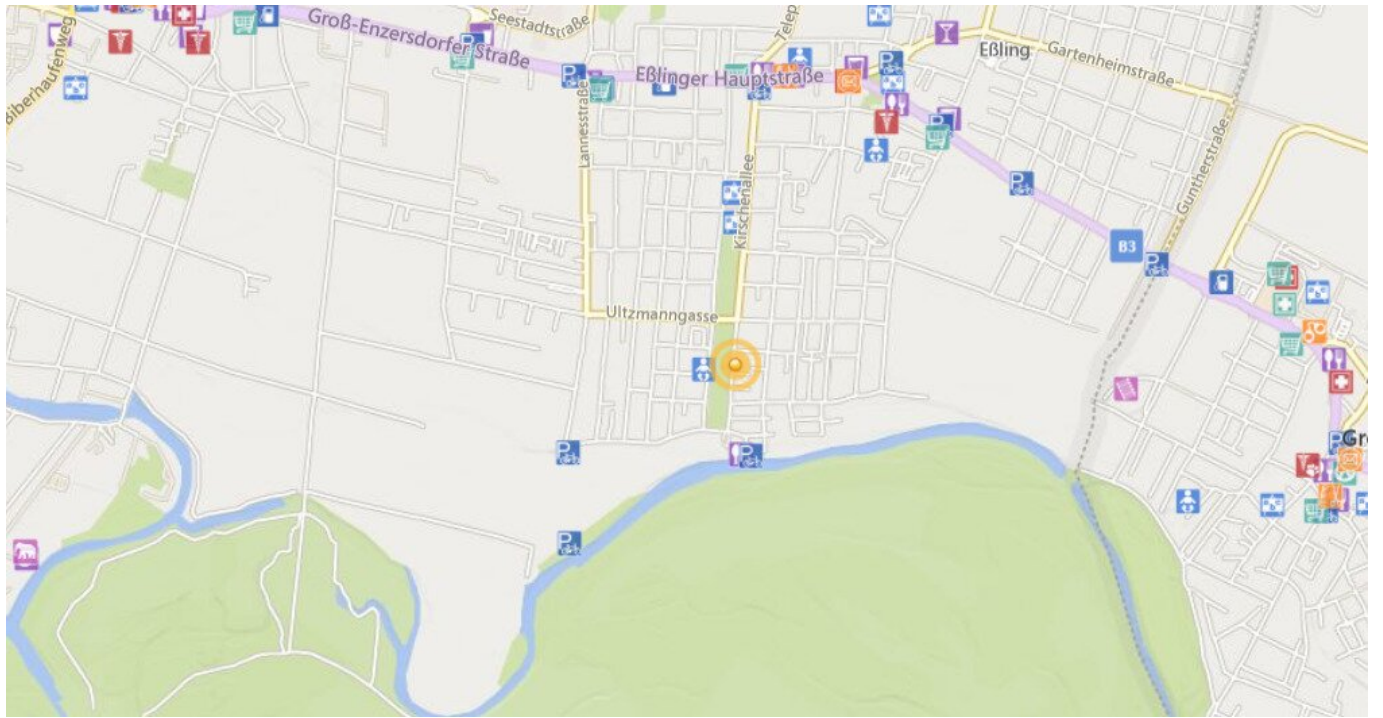
Kellerabteil: KA16



Kirschenallee 121-125  
Wien 1220

Stellplatz:





## Objektbeschreibung

### LAGE:

Die Wohnung liegt direkt am Parkeingang der Kirschenallee, nur 3 Gehminuten vom Eingang des Nationalpark Donau-Auen entfernt, welcher für gemütliche Spaziergänger, Läufer, Radfahrer und Wanderer perfekt ist. Die öffentlichen Verkehrsmittel 88B und 98A sind 4 Gehminuten entfernt.

### OBJEKTBSCHREIBUNG:

Aufgeteilt auf 2 Zimmer befinden sich auf ca. 49,07m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 1 Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit Badewanne, 1 Toilette, sowie eine geräumige Wohnküche mit direktem Ausgang auf den ca. 7,98m<sup>2</sup> großen Balkon mit Blick ins Grüne.

Die auf den Fotos ersichtlichen Möbel (außer die Küchenzeile) gehören dem derzeitigen Mieter und können bei Bedarf übernommen werden.

**Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour durch die Wohnung, erhalten Sie gerne auf Anfrage per Mail.**

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.

**Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap