

**Sonnig und freundlich - 3 Zimmer mit Eigengarten, incl.
Garage!**



Objektnummer: 98913

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße 68
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	36,00 m ²
Keller:	3,39 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,73 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.809,07 €
Kaltmiete (netto)	1.261,22 €
Kaltmiete	1.543,82 €
Betriebskosten:	244,25 €
Heizkosten:	83,16 €
USt.:	182,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Silvia M. Hufnagl

Johannes M. Pokorn
Argentinierstrasse 43
1040 Wien

H +43 (0) 699/109 36

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



termin zur

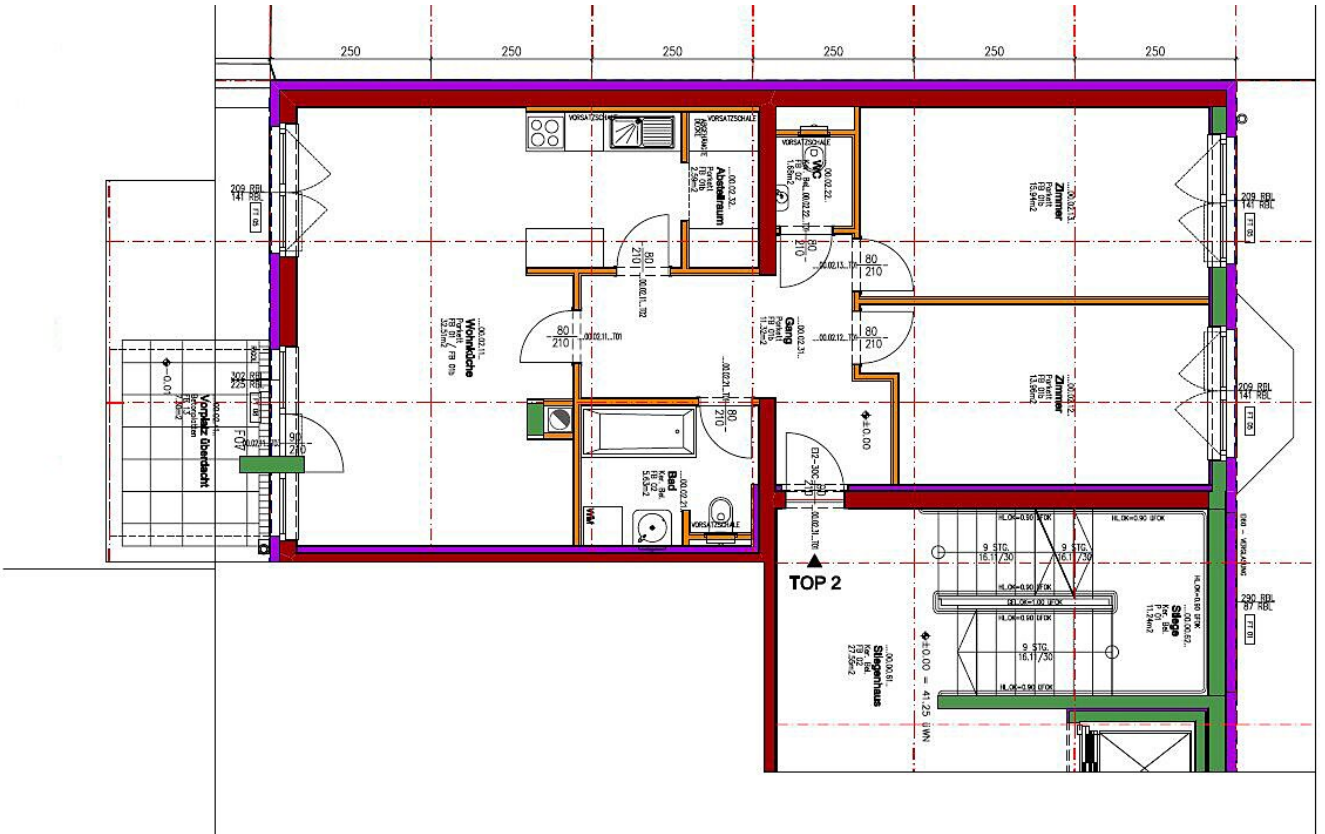












Objektbeschreibung

Lage:

Die Wohnung liegt inmitten eines größeren und ruhigen Grünbereichs, nur ca. 200m von der U4 Station Unter St.Veit entfernt.

Mit der U4 gelangen Sie in nur ca. 13 Fahrminuten zur Station Karlsplatz und der Innenstadt. An Einkaufsmöglichkeiten gibt es neben einer Bäckerei auch einige Supermärkte im Umkreis von 4-6 Gehminuten. Neben einigen Kindergärten, befindet sich auch die Waldorfschule, sowie incl. der Rudolf Steinerschule vier verschiedene Arten von Gymnasium in nur ca. 300m Entfernung.

Wohnung:

Die Drei-Zimmerwohnung ist sehr hochwertig ausgestattet. Die Kleinfamilienwohnung besteht aus einer sehr großen Wohnküche im Ausmaß von 32m², sowie aus einem größeren, gleich an den Küchenbereich angeschlossenen Abstellraum.

Vom Wohnzimmer aus, hat man einen direkten Ausgang auf die eigene Gartenterrasse, bzw. dem rd. 36m² großen und ruhigen Eigengarten, der nach Süden hin orientiert ist. Das Schlaf- sowie das Kinderzimmer sind in nördliche Richtung orientiert und ebenfalls sehr ruhig gelegen.

Das hochwertig ausgestattete Bad besitzt eine Badewanne und neben einem eigenen WC, auch einen praktischen Handtuchrockner. Ein weiteres WC existiert zusätzlich getrennt davon.

Weitere Ausstattungsmerkmale: Hochwertige DAN Küche, Sicherheitstüre mit autom. Türschließer, geölter Eichenparkett, Anschluss für Klimaanlage. Ebenfalls vorhanden ist eine große Tiefgarage.

Heizung und Warmwasser kommen direkt aus der modernen Haus-Zentralheizung mit Brennwerttechnik (geringe Energiekosten)!

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 <175m

Apotheke <250m

Klinik <850m

Krankenhaus <1.200m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <200m

Universität <1.650m

Höhere Schule <3.100m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <2.625m

Sonstige

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <275m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <200m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <4.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap