

## Top wohnung mit Blick über Wien



**Objektnummer: 101**

**Eine Immobilie von Modena Immobilien Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.495,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.159,09 €
<b>Kaltmiete</b>	1.359,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>USt.:</b>	135,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marian**

Modeno Immobilien Management GmbH  
Am Modenapark 10/16  
1030 Wien

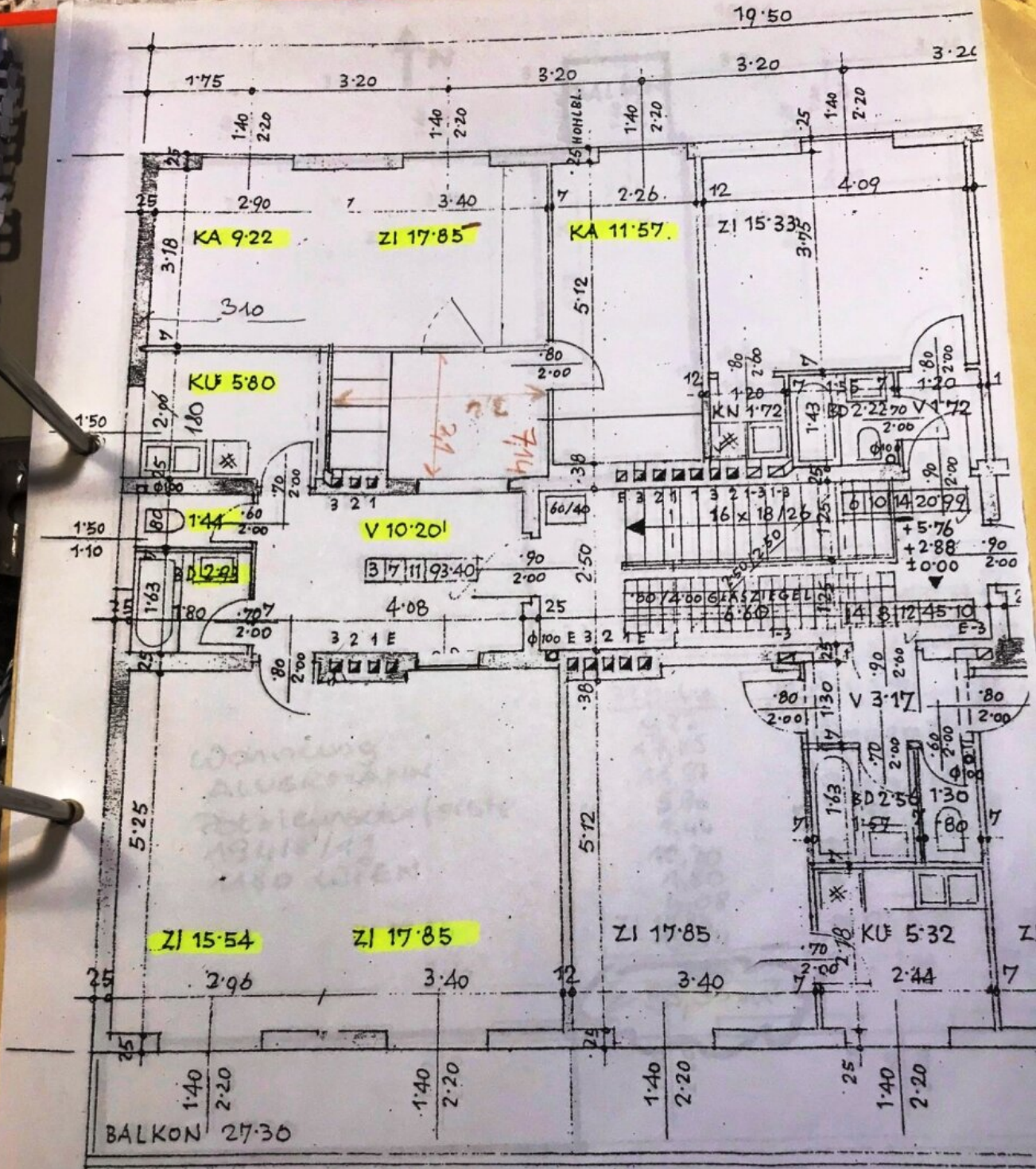














# Objektbeschreibung

## Wohnen beim Pötzleinsdorfer Schlosspark

Die Wohnung liegt im 3. Stock ohne Lift, auf der letzten Stiege, mit Blick in den Schlosspark.

Der Zugang zum Wohnblock erfolgt über einen ca. 150 Meter langen, leicht bergauf führenden Weg. Die Zufahrt ist möglich. Der große Balkon liegt südseitig.

Die Schlafzimmer verfügen über einen französischen Balkon sowie einen kleine Balkon mit ca. 1m<sup>2</sup>.

Das Wirtshaus Steirerstöckl liegt in Gehdistanz und ist sehr zu empfehlen. Ebenfalls in der Nähe befindet sich das Geymüllerschlüssel.

Aufteilung:

- Ca. 98m<sup>2</sup> WFL
- Süd-Balkon mit ca. 8,4m<sup>2</sup>
- Nordbalkon ca. 1m<sup>2</sup>
- Südseitiges Wohnzimmer mit ca.33,5m<sup>2</sup>
- Küche mit Geschirrspüler und Waschmaschine
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- WC

Miete.....1.159,09.-  
Betriebskosten.....200.-  
USt.....135,90  
**Gesamt.....1.495.-**

Zusätzlich HZ.-Vorschreibung: 200.- incl. USt.

Diese Summe wurde vor der jetzigen Fenstersanierung errechnet. Es wird mit einem deutlich geringeren Wert gerechnet.

Kautions 3 BMM

Informationen:

Benjamin Marian

**0676/309-45-65**

**(auch am Wochenende erreichbar)**

Immobiliensachverständiger

zertifiziert nach ONR 43001-1

vermarktung@modeno.at

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap