

**EXKLUSIVE 3 ZIMMERWOHNUNG MIT LOGGIA -
TRAUMHAFTER GRÜNBLICK - CHARMANTER
GRUNDRISS - IM HERZEN DES 23. BEZIRKS**



Objektnummer: 4475

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Inzersdorf Kirchenplatz
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,19 m ²
Nutzfläche:	83,19 m ²
Gesamtfläche:	83,19 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 136,76 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,03
Gesamtmiete	1.225,00 €
Kaltmiete (netto)	953,96 €
Kaltmiete	1.113,63 €
Betriebskosten:	159,67 €
USt.:	111,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

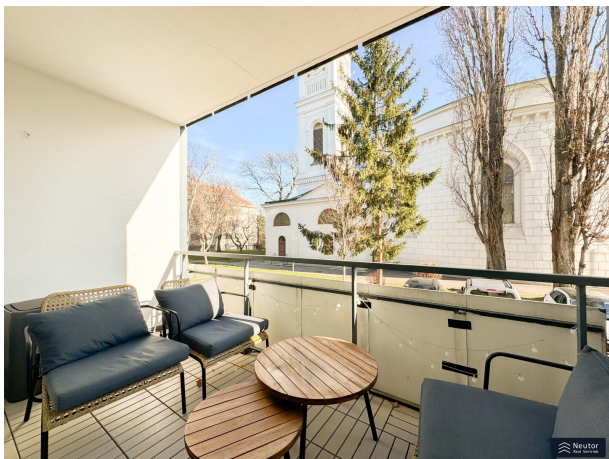
Nadine Schrammel

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 GL
1010 Wien

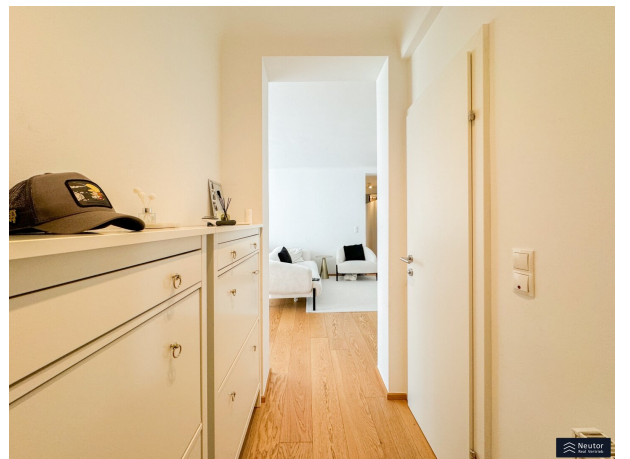
T +43 1 532 3730



Neutor
Real Vertrieb

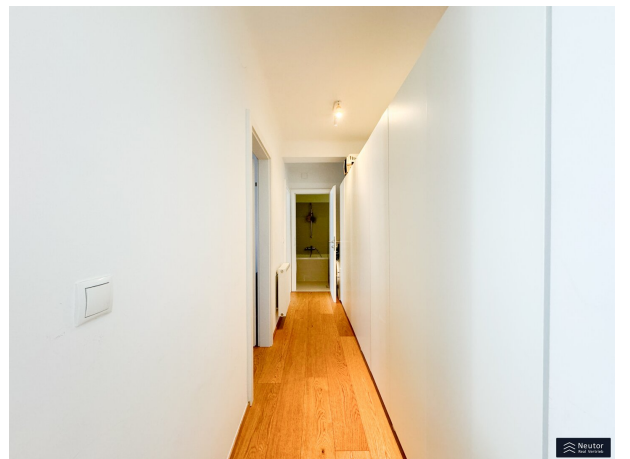


Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb



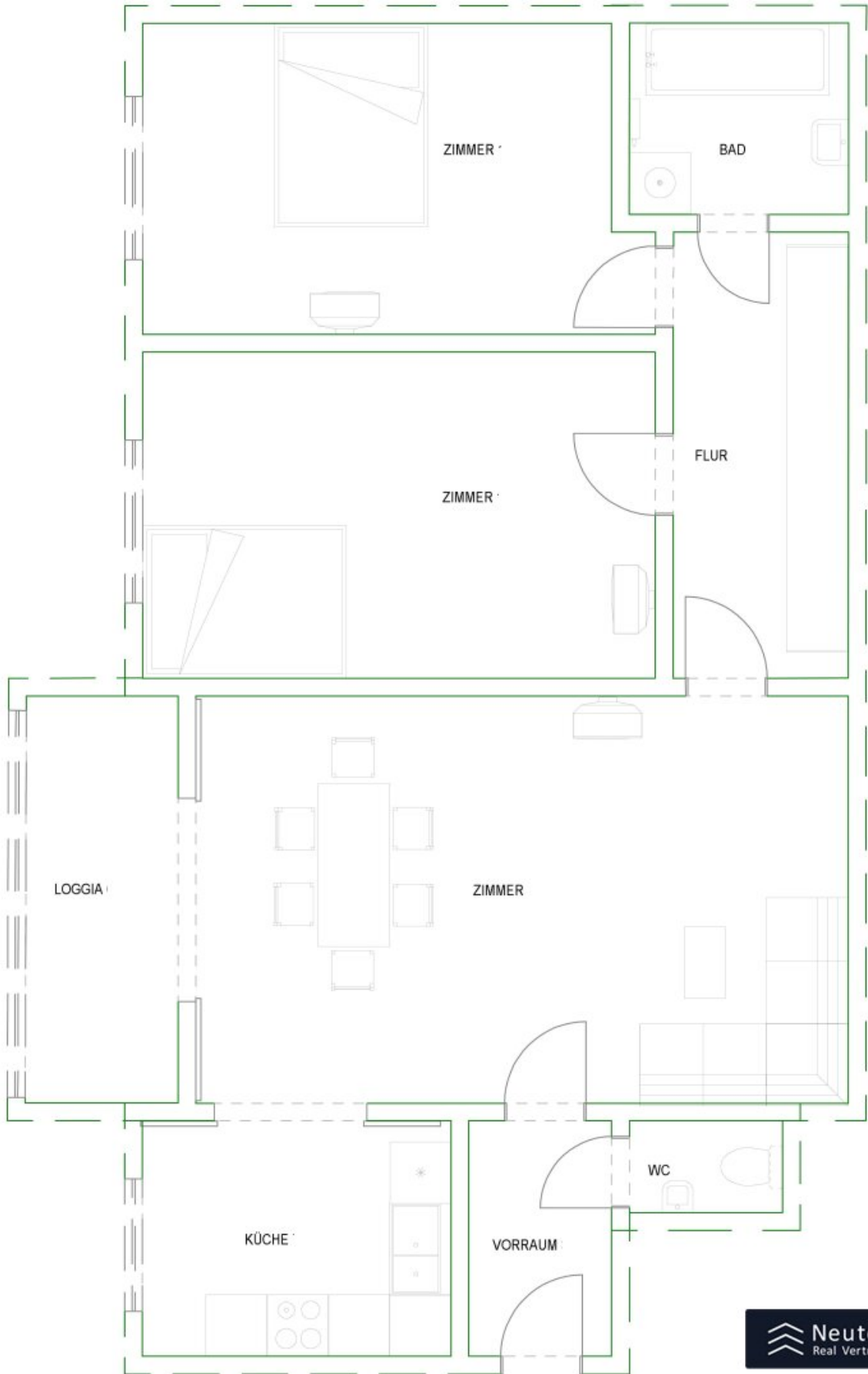












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine charmante 3-Zimmerwohnung samt Loggia im Herzen des 23. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung besticht durch eine gute Raumaufteilung und helle Lichtverhältnisse.

Eckdaten:

Wohnfläche: 83,19 m²

Loggia: ja, ca. 6 m²

Zimmer: 3

Küche: Einbauküche - voll ausgestattet

Badezimmer: 1, mit Badewanne

WC: 1, separat - mit Handwaschbecken

Stock: Hochparterre

Lift: nein

Kellerabteil: ja

Waschküche: ja

Beschreibung:

Diese lichtdurchflutete charmante 3-Zimmerwohnung präsentiert sich in ruhiger Lage von Ihrer besten Seite. Die Wohnung ist direkt zum Kirchenplatz orientiert und bietet einen angenehmen freien Blick ohne neugierige Blicke durch Nachbarn. Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Zu Ihrer rechten Seite befindet sich ein separat angelegtes WC. Der Wohnbereich präsentiert sich sehr geräumig mit direktem Zugang zur Loggia und Einbauküche, die förmlich zum Kochen einlädt. Über einen Flur erreichen Sie 2 weitere Zimmer, welche sich hell und freundlich zeigen. Ebenso befindet sich

hier das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Durch die gesamte Wohnung zieht sich nahtlos der Parkettboden hindurch. Diese tolle Familienwohnung punktet mit ihrer ausgezeichneten Ruhelage und wartet auf ihren neuen Mieter.

Kosten:

Brutto HMZ: € 1.225,- inkl. Betriebskosten und USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: keine

Lage & Infrastruktur:

Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. In ca. 2 Gehminuten erreichen Sie die Bushaltestelle der Linien 58A und 66A, welche Sie bequem zur U1 Reumannplatz bringt. Sie haben mit den Schnellbahnlinien S1, S2, S3, S4 eine gute Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz. Für Naturliebhaber befindet sich in unmittelbarer Nähe der Johann-Benda-Park sowie der Grillplatz des 23. Wiener Gemeindebezirks. Im Bereich Bildung sind Sie bestens ausgestattet mit dem Gymnasium Draschestraße. Ebenso befindet sich direkt ums Eck der Pfarrkindergarten St. Nikolaus.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.750m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap