

**Einziehen und Wohlfühlen - frisch renovierte  
Balkonwohnung mit KFZ Stellplatz in Top Ruhelage Mauer**



**Objektnummer: 355**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 153,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.480,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.152,14 €
<b>Kaltmiete</b>	1.345,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	193,32 €
<b>USt.:</b>	134,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Peter Bergmann**



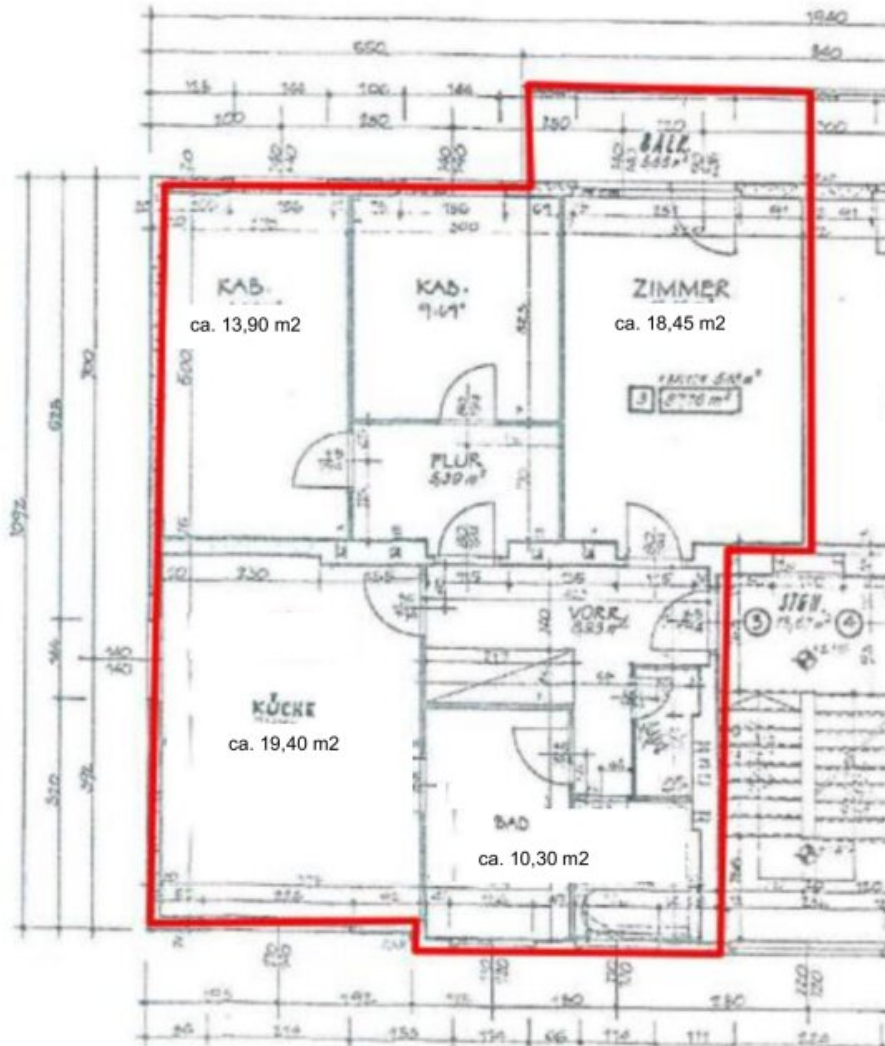














## Objektbeschreibung

Nahe der Geißgasse und der Rodauner Straße kommt diese renovierte 4 Zimmerwohnung zur Vermietung.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im 1. Stock, äußerst ruhig gelegen direkt angrenzend an Grünland welches als Gartenfläche ausgeführt ist.

Die Wohnung ist Richtung Südostwest ausgerichtet, der Balkon befindet auf der Südseite zur Gartenfläche hin mit herrlichem Blick ins Grüne.

Bestehend aus:

- Vorzimmer
- Wohnraum ca. 19 m<sup>2</sup>
- geräumige Küche mit Essplatz ca. 20 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 14 m<sup>2</sup>
- Kabinett ca. 9 m<sup>2</sup>
- großzügiges Bad mit Fenster und gemütlicher Eckbadewanne sowie 2. Toilette
- Toilette

Die Wohnung wurde soeben neu ausgemalt, die Innentüren wurden renoviert und es wurde ein hochwertiger Fischgrät Eichen Parkett eingebaut.

Ein KFZ- Stellplatz im Innenhof - gleich neben dem Hauseingang steht zur Verfügung und ist im Mietpreis bereits inkludiert.

Weiters ist ein äußerst geräumiges Kellerabteil der Wohnung zugeordnet und bietet viel Stauraum, groß genug um auch Fahrräder hier abzustellen.



Ganz in der Nähe von mehreren Naherholungsgebieten können Sie hier entspannt zur Ruhe kommen ohne auf den Komfort der Stadt verzichten zu müssen.

Vermietung durch Immo Concept OG

Hr. Alfred Bergmann

Mobil: 0676- 362 81 76

Mail: a.bergmann@immo-concept.at

Ich freue mich auf Sie!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap