

**Grünruhelage mit herrlichem Weitblick - Bestzustand -  
PKW-Stellplatz inklusive!**



**Objektnummer: 17037**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,12
<b>Gesamtmiete</b>	1.459,53 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.144,55 €
<b>Kaltmiete</b>	1.326,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,04 €
<b>USt.:</b>	132,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

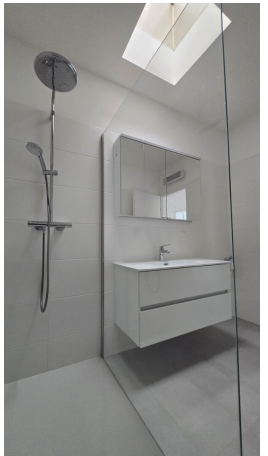






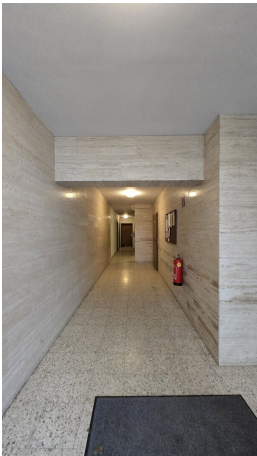




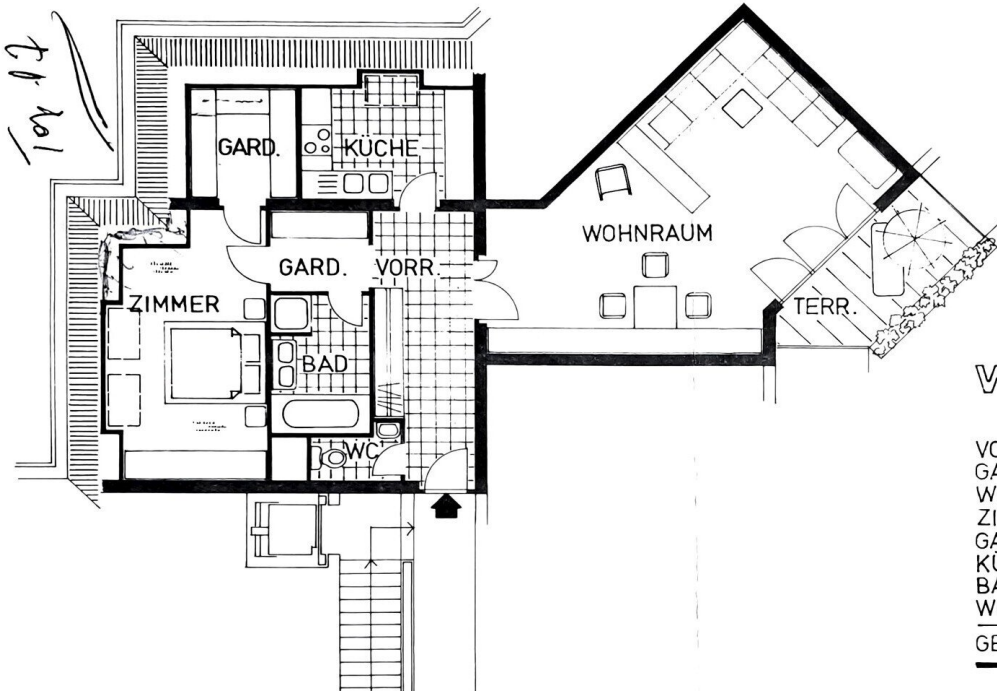












## WOHNUNG A11

VORRAUM	10,04	M <sup>2</sup>
GARDEROBE	3,32	M <sup>2</sup>
WOHNRAUM	33,21	M <sup>2</sup>
ZIMMER	14,46	M <sup>2</sup>
GARDEROBE	4,48	M <sup>2</sup>
KÜCHE	8,03	M <sup>2</sup>
BAD	5,23	M <sup>2</sup>
WC	1,82	M <sup>2</sup>
<b>GES. WOHNFL.</b>	<b>CA. 80,59</b>	<b>M<sup>2</sup></b>

2/1 00 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

**Zur sofortigen Vermietung gelangt diese traumhafte Balkonwohnung in Hietzinger Grünruhelage!**

**Vereinbaren Sie noch heute Ihre persönlichen Besichtigungstermin!**

*Bitte beachten Sie:*

*Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden monatlich Akonto vorgeschrieben und belaufen sich auf EUR 190,48 brutto (inkl. USt.)*

*Die monatlichen Gesamtkosten (OHNE Strom, TV, Internet) belaufen sich somit auf EUR 1650,00 (inkl. USt.)*

### **Wohnung:**

Diese außergewöhnliche Wohnung zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- **traumhafter Balkon (Zugang vom Wohnraum) mit herrlichem Weitblick**
- **Erstbezug nach Sanierung (Hochwertige Vinyl- und Fliesenböden)**
- **Wunderschöne, komplett ausgestattete Designküche**
- **Geschmackvolle und hochwertig Sanitärräume**
- **Absolute Grün-Ruhe-Lage**
- **Überdachter PKW-Stellplatz**
- **Vollwertiges Kellerabteil**

### **Lage:**

Durch die Buslinien 54 A und B (fahren ua. zur U4-Station "Ober St.Veit") ist die Wohnung öffentlich angebunden und jedes Ziel schnell und bequem erreicht.

Das **Naherholungsgebiet "Lainzer Tiergarten"** lädt direkt vor der Haustür zu entspannenden oder auch herausfordernden Freizeitaktivitäten ein.

### **Gebäude:**

Es handelt sich um ein 1981er-Haus mit allen Vorzügen eines Neubauhauses (trockenes Kellerabteil, Fahrradraum, PKW-Stellplatz, etc.).

Der Personenlift (3-4 Personen) bringt Sie bequem zu Ihrer Wohnung - Bitte beachten Sie: Im Stiegenbereich beim Lift sind ein paar Stufen zu bewältigen.

Zur Wohnung gehört ein überdachter PKW-Stellplatz zur exklusiven Nutzung.

**Kontaktieren Sie mich noch heute für Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

**Stefan Luschnig** unter **0676 - 554 0 884** bzw. per Email an **sl@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap