

**Beeindruckend aufgeteilte 2 Zimmer Loggia Wohnung inkl.  
Einbauküche in ausgezeichneter Lage im 21. Bezirk**



**Objektnummer: 5387/6928**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Gesamtmiete</b>	1.060,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	876,30 €
<b>Kaltmiete</b>	1.043,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,00 €
<b>USt.:</b>	16,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH









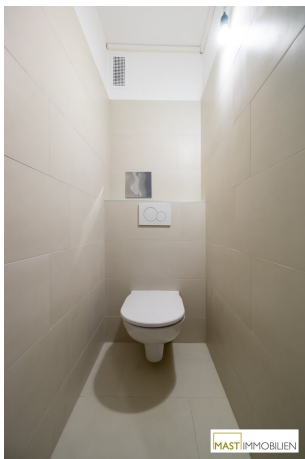
MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN

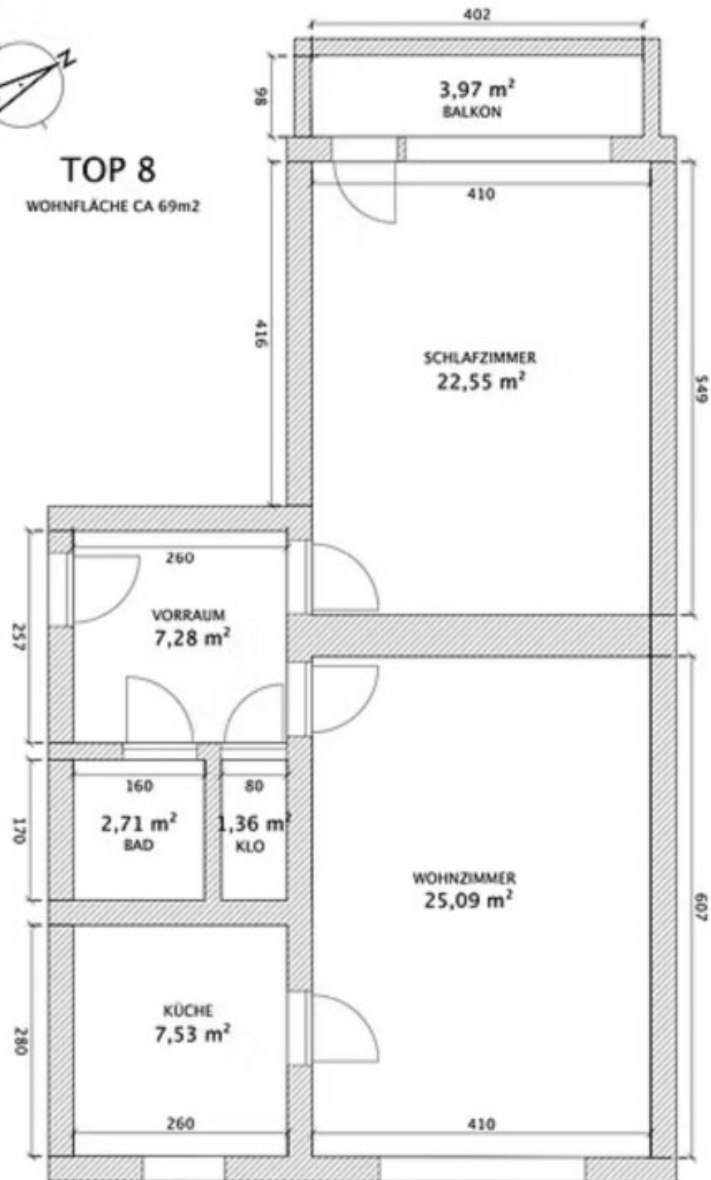






### TOP 8

WOHNFLÄCHE CA 69m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einer optimal aufgeteilten 2 Zimmer Loggia Wohnung inkl. Einbauküche?**

*dann sind Sie hier genau richtig,...*

**Highlights der Wohnung/Liegenschaft:**

- **Hochwertiger Eichenparkett**
- **Einbauküche inkl. Geräte**
- **Alufenster mit Rollläden**
- **Modern & exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit Wanne**
- **separates WC**
- **Personenlift**
- **Großzügiges Kellerabteil**
- **Fernwärme**

**Raumaufteilung:**

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein ca. 7,30 m<sup>2</sup> großes Vorzimmer mit ausreichend Platz für ihre Garderobe. Das Wohnzimmer mit ca. 25 m<sup>2</sup> & das großzügige Schlafzimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup> und direkten Zugang auf die ca. 4 m<sup>2</sup> große Loggia sind separat begehbar. Die hochwertig verbaute Einbauküche inkl. Geräte verfügt über eine Fläche von ca. 7,50 m<sup>2</sup> und erfüllt all ihre Wünsche. Selbstverständlich ist das Badezimmer und das WC separat voneinander begehbar.

Bestandteil der Wohnung ist auch ein dazugehöriges Kellerabteil.

**Infrastruktur:**

- SPAR "Im Gebäude"
- Tabak Trafik "Im Gebäude"
- Billa "Donaufelder Straße 23-25" (ca. 3 Gehminuten)
- usw.

**Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Straßenbahnlinie 25 "Hoßplatz" (ca. 1 Gehminute)
- U Bahn Linie U6 "Floridsdorf" (ca. 700 m)

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

Kosten:

- Maklerprovision: KEINE
- Fernwärmeanteil: ca. 95,-- €
- Kaution: 5.000,-- €
- Befristung: 3 Jahre mit Option auf Verlängerung bei Zustimmung des Vermieters & pünktlicher Zahlung der Miete

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap