

## **Sonnendurchflutete, gepflegte 3 Zimmer Balkonwohnung mit phantastischer Raumaufteilung**



**Objektnummer: 6746**

**Eine Immobilie von BeFirst Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,84
<b>Gesamtmiete</b>	1.697,67 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.375,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.668,34 €
<b>Betriebskosten:</b>	293,34 €
<b>USt.:</b>	29,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Forsthuber**

BeFirst Immobilien GmbH  
Untere Weißgerberstraße 16/4  
1030 Wien







BeFirst  
IMMOBILIEN



BeFirst  
IMMOBILIEN



BeFirst  
IMMOBILIEN



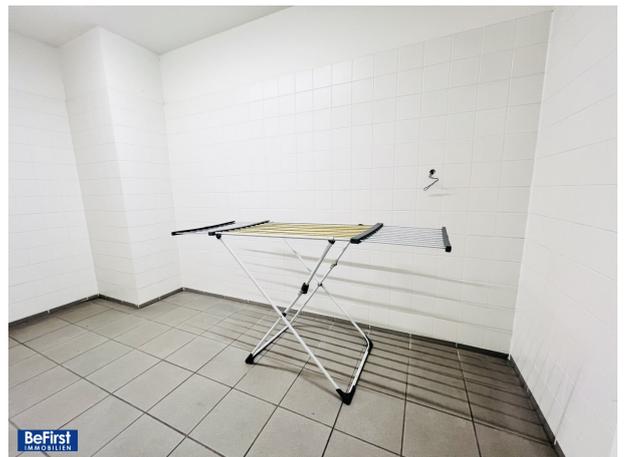
**BeFirst**  
IMMOBILIEN



**BeFirst**  
IMMOBILIEN



**BeFirst**  
IMMOBILIEN



Fahrräder

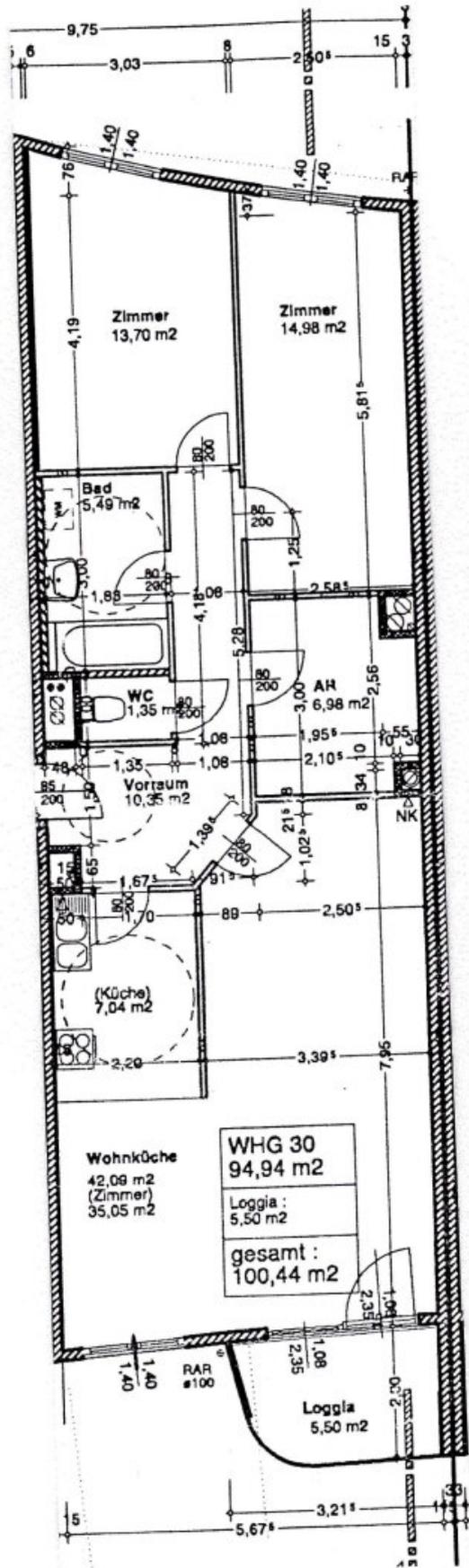
BeFirst  
IMMOBILIEN

Kinderwagen

BeFirst  
IMMOBILIEN

BeFirst  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese helle, sehr schöne und ruhige 3 Zimmerwohnung mit einer Loggia in Richtung Osten ausgerichtet. Neben der herrlichen Aussenfläche besticht die Immobilie vor allem durch die großzügige Raumaufteilung und die geschickt geplante Wohnraumgestaltung. Über die weitläufige Diele gelangt man zu einem rd. 6m<sup>2</sup> großen Stauraum und weiter zu Bad, WC und den beiden nach Westen ausgerichteten Schlafzimmern. Die Wohnung ist mit Jalousien und einer hochwertigen Sicherheitstüre ausgestattet. Beheizt wird über Fernwärme. Die Anlage ist von sehr guter Bausubstanz und erfordert keine hohen Energiekosten. Neben einem großen Kellerabteil stehen mehrere Waschküchen mit Waschmaschinen, Trocknern und Wäschespinnen, ein Kinderwagen- und ein Fahrradraum zur Nutzung zur Verfügung.

### Sehr gute Raumaufteilung:

- Vorraum und Gang 10,35m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 35,05 m<sup>2</sup>
- Küche 7 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1 13,70 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2 14,98 m<sup>2</sup>
- Bad 5,49 m<sup>2</sup>
- WC 1,35 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 6,98 m<sup>2</sup>
- Balkon 5,50m<sup>2</sup>

Zusätzlichen Stauraum bietet ein großes Kellerabteil.

Auch ein Garagenplatz steht im Haus zur weiteren Miete zur Verfügung (€ 150)

### **Begehrte, zentrale Lage**

Die Immobilie liegt in ruhiger Lage inmitten des Brigittaviertels im 20. Bezirk. Neben der sehr guten Anbindung im Individualverkehr gelangt man auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut und rasch in alle Richtungen der Stadt. So finden sich die Busse 10A,11A, 5A, 11 B sowie die Bahn U6 fußläufig erreichbar.

Auch Freizeitangebot an der Donau sind mit dem Fahrrad und öffentlich sehr gut und rasch erreichbar.

Neben zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs findet man in unmittelbarer Nähe Ärzte und zahlreiche Schulen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen, aber auch eine Vielzahl an ausgezeichneten Gastronomiebetrieben und Freizeitmöglichkeiten.

**Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Barbara Forsthuber sehr gerne telefonisch unter [0676 920 66 40](tel:06769206640) oder per Email an [bf@befirst-immobilien.com](mailto:bf@befirst-immobilien.com) zur Verfügung.**

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 <1.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap