

**GROßZÜGIG AUFGETEILTE 3-ZIMMER WOHNUNG MIT
BALKON - LICHTDURCHFLUTET UND ZENTRAL
GELEGEN - NÄHE AKH**



Objektnummer: 4496

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kreuzgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,76 m ²
Nutzfläche:	60,46 m ²
Gesamtfläche:	60,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Gesamtmiete	1.095,00 €
Kaltmiete (netto)	823,58 €
Kaltmiete	995,45 €
Betriebskosten:	134,80 €
USt.:	99,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

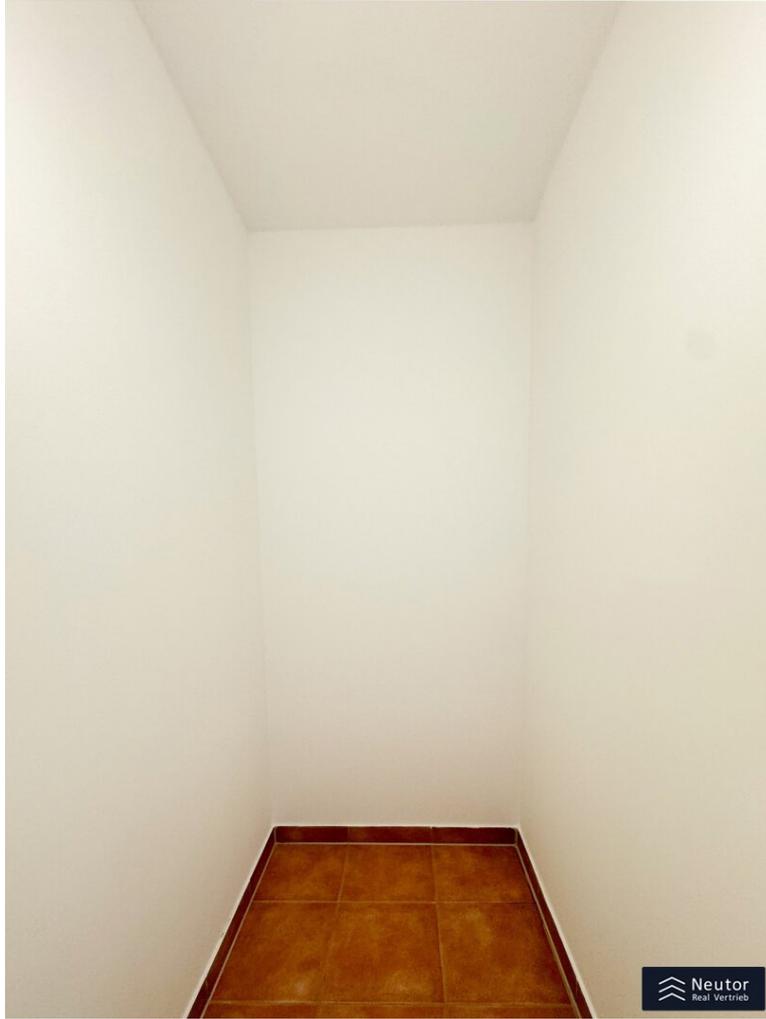




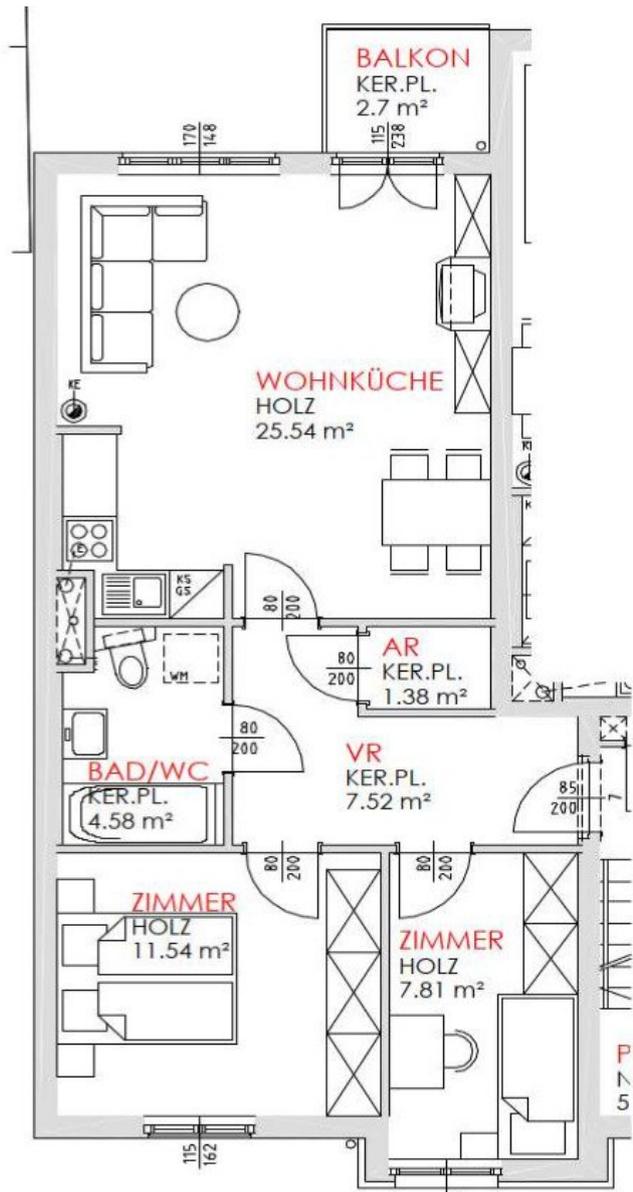












Unverbindliche Plankopie. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa-Angaben und können sich geringfügig ändern.

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss bietet auf ca. 57,76 m² ein durchdachtes Raumkonzept mit Wohlgefühlcharakter, in einem top gepflegten Haus mit ausgezeichneter Infrastruktur Nähe AKH im 18. Wiener Gemeindebezirk.

Eckdaten:

WNFL: ca. 57,76 m²

Balkon: 1, innenhofseitig, ca. 2,70 m²

Zimmer: 3

Badezimmer: 1, mit Badewanne und Toilette

Küche: vollwertige Einbauküche, offene Wohnküche

Stock: 2. Liftstock

Heizung: Zentralheizung, Gas

Abstellraum: ja

Keller: ja

Lift: ja

Beschreibung:

Zur Vermietung steht diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines modernen und gepflegten Neubaus. Sie besticht nicht nur durch ihre hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sondern auch durch einen durchdachten und praktischen Grundriss. Ein Aufzug bringt Sie komfortabel direkt zu Ihrem neuen Zuhause. Vom einladenden Eingangsbereich gelangen Sie in alle Räume der Wohnung. Die beiden separaten, großzügig geschnittenen Zimmer bieten Ihnen flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Das Badezimmer, mit Badewanne und WC ausgestattet, überzeugt durch schlichte Fliesen und schafft Raum für Ihre persönliche Wellness-Oase. Zudem befindet sich hier der Anschluss für die Waschmaschine. Ein praktischer Abstellraum gegenüber dem Bad sorgt für

zusätzlichen Stauraum. Der Wohn-Essbereich, der sich zum ruhigen und sonnigen Innenhof orientiert, bietet eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Der angrenzende Balkon, ebenfalls hofseitig gelegen und vom Wohnzimmer aus zugänglich, lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die Einbauküche ist vollständig ausgestattet und bereit für Ihre kulinarischen Kreationen. Der hochwertige Parkettboden verleiht der gesamten Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Dank der innenliegenden Jalousien genießen Sie auch an heißen Sommertagen ein angenehm kühles Raumklima, während die wohnliche Gestaltung jedem Raum eine persönliche Note verleiht.

Kosten:

BMM: € 1.095,- inkl. Betriebskosten und USt.

Kaution: € 3.285,-

Provision: keine

Lage + Infrastruktur:

In gediegener Lage, ruhig und Nahe ins Grüne aber fußläufig in die Stadt, so zu wohnen ist der Traum von vielen. BIM Nr. 42 vor der Haustüre, die U6 Michelbeuern AKH in nur ca. 14 Gehminuten erreichbar und für den täglichen Bedarf ist die Kreuzgasse von Spar, Penny, Bipa usw. bestens ausgestattet um keine Wünsche offen zu lassen. Wer lieber am Markt einkaufen geht, wird sich am Johann-Nepomuk-Vogl-Platz wie zuhause fühlen. Marktstände und das Treiben der Menschen sind hier beinahe die ganze Woche zu beobachten.

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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap