

2 ZIMMER -WOHNUNG in OBERLAA !!



Objektnummer: 16374

Eine Immobilie von Eisele Real KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Susi-Nicoletti-Weg 2-9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m ²
Nutzfläche:	55,00 m ²
Gesamtfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,73 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	889,73 €
Kaltmiete (netto)	706,03 €
Kaltmiete	808,85 €
Betriebskosten:	102,82 €
USt.:	80,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Evelyne Eisele-Bruckböck

Eisele Real KG
Mühlgasse 1A/1/4
2331 Vösendorf

T +43 676 / 777 77 88







Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **2 Zimmer NEUBAU** - Wohnung in **Wien Oberlaa** und steht Ihnen ab Juli 2025 zur Verfügung.

Sie befindet sich in einer modernen Wohnhausanlage mit viel allgemeinen Grünbereichen im **1.Liftstock** und bietet Ihnen auf ca. 46m² Wohnfläche und einem ca.9m² großen Balkon **Lebensqualität PUR!**

Im Nahen Kurpark können Sie das ganze Jahr Ihren Außen-Aktivitäten nachkommen oder einfach in der Therme Oberlaa sich entspannen.

Einkaufsmöglichkeiten sowie die öffentliche Verkehrsanbindung sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- gemütlicher offener Wohn-Küchenbereich mit Ausgang auf den westseitigen Balkon
- moderne hochwertige Küchenzeile
- ruhiges und geräumiges ca.15m² großes Schlafzimmer mit Schrankraumbereich
- Badezimmer vom Schlafzimmer aus begehbar mit Feinsteinzeugverfliesung, Wanne, Waschbecken und WM-Anschluss
- separates WC mit Handwaschbecken

- Kellerabteil
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fernwärme
- Fahrradraum

GESAMTMIETE: € 889,73 inkl. BK+USt.

zzgl. Fernwärme/WW/KW nach Ersteinstufung derzeit € 106,00

zzgl. Strom nach eigenem Verbrauch

Kaution: € 3.000,00

Befristung: 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

Für Fragen sowie für einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und freue mich auf Ihre Anfrage.

Evelyne Eisele-Bruckböck

Mobil: 0676 / 777 77 88

evelyne.eisele@eiselereal.at

www.eiselereal.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

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 <300m

Apotheke <375m

Klinik <3.150m

Krankenhaus <4.975m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <225m

Universität <2.275m

Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung

Supermarkt <400m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <1.700m

Sonstige

Geldautomat <1.625m

Bank <400m

Post <375m

Polizei <400m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <150m

Straßenbahn <3.250m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <1.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap