Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage zur unbefristeten Vermietung

Objektnummer: 3639

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anzengruberstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,24 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.017,64 €
Kaltmiete (netto)	770,00 €
Kaltmiete	925,13 €
Betriebskosten:	155,13 €
USt.:	92,51 €

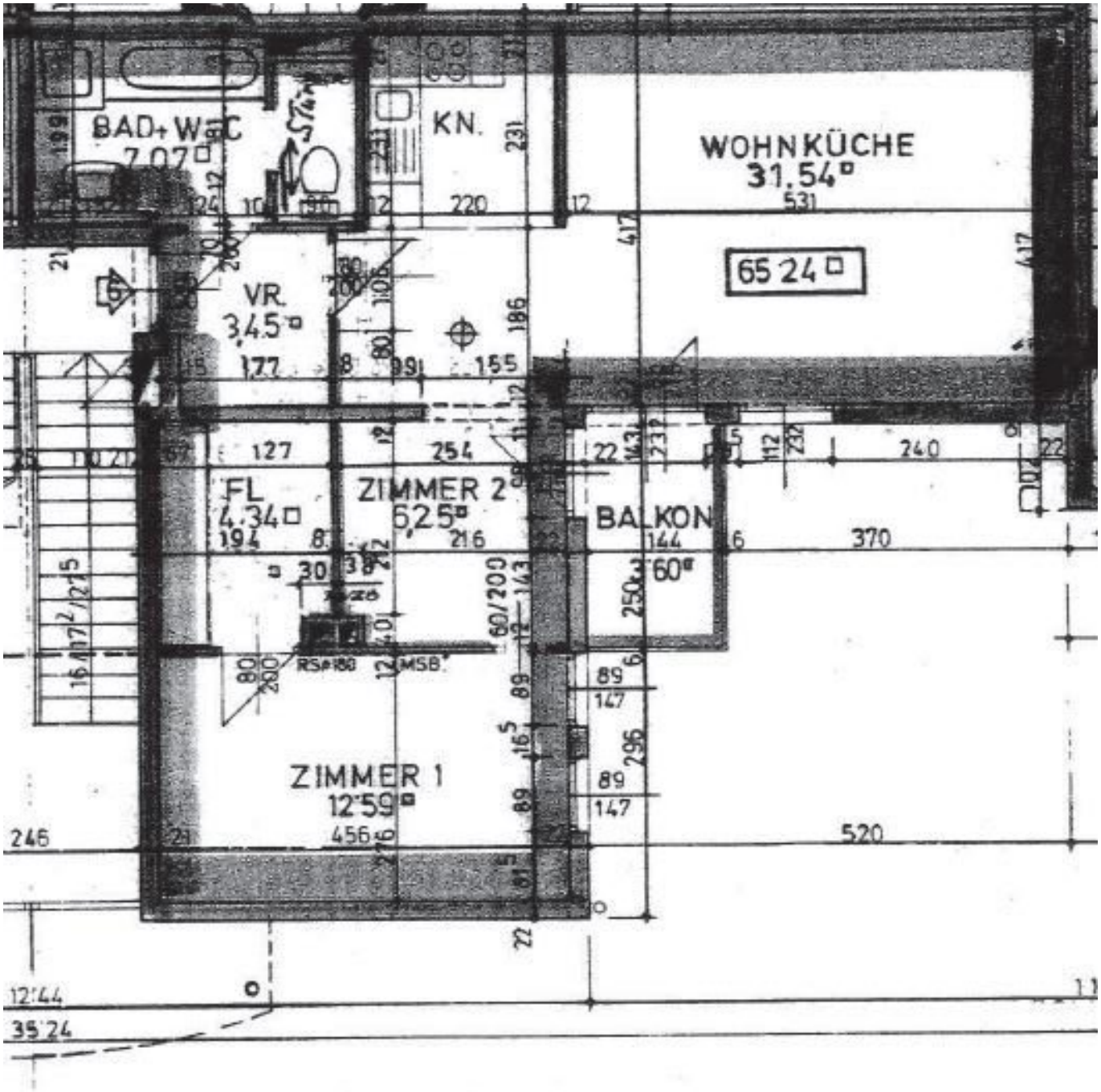
Provisionsangabe:

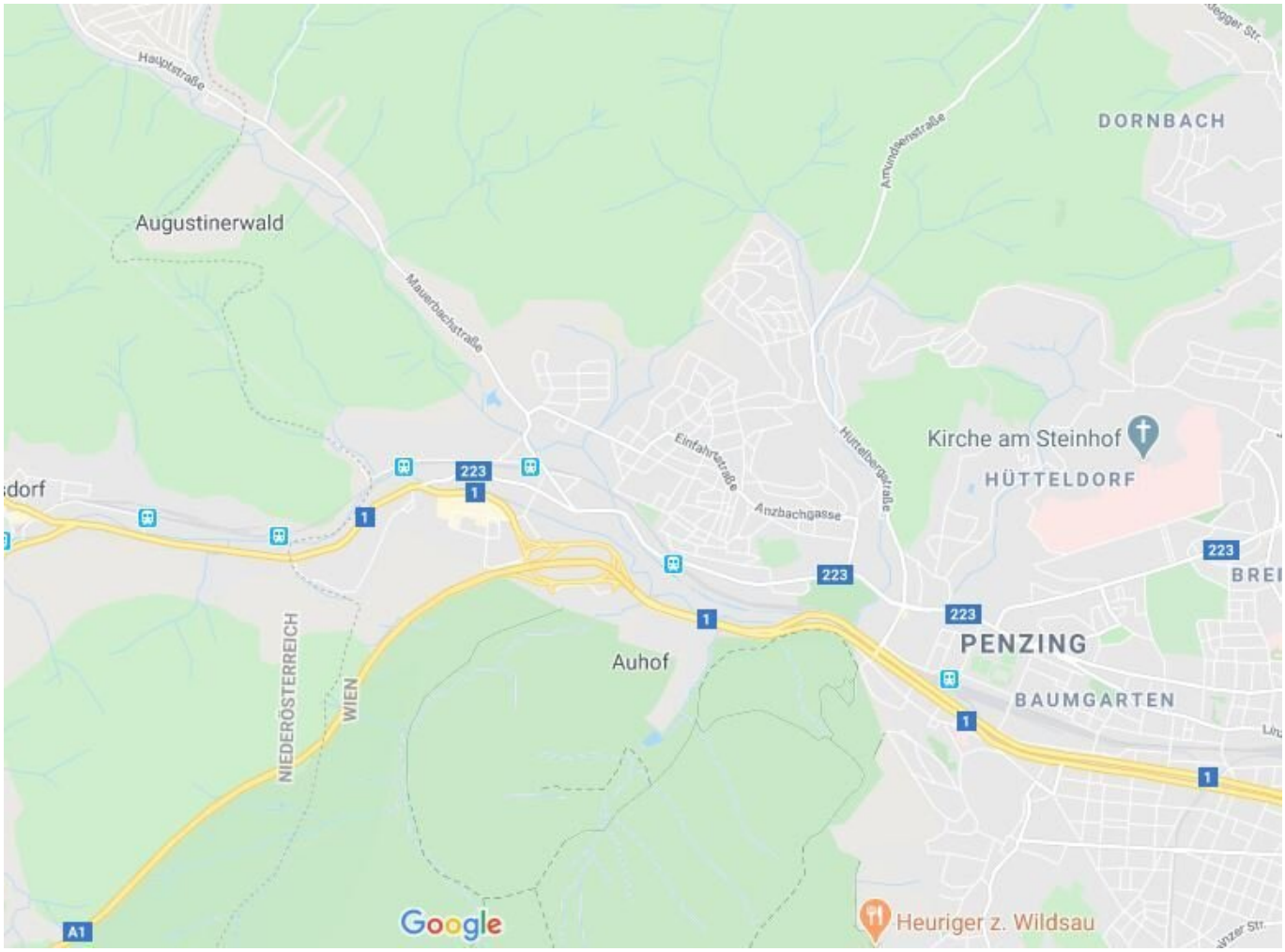
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8


BAD+WC
7,07
KN.
WOHNKÜCHE
31,54
65 24
VR.
3,45
FL
4,34
ZIMMER 2
6,25
BALKON
60
ZIMMER 1
12,59
RSA 180
MSB
12,44
35,24


Hauptstraße
Augustinerwald
Mauerbachstraße
Arnundsenstraße
DORNBACH
Kirche am Steinhof
HÜTTELDORF
Einfahrtstraße
Anzbachgasse
Hütteldorfer Straße
223
1
A1
NIEDERÖSTERREICH
WIEN
Auhof
PENZING
BAUMGARTEN
Google
Heuriger z. Wildsau

Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt hier eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Die ca. 65 m² große 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen einen Komfort mit dem zusätzlichen Stauraum im Schlafzimmer und dem Zwischenzimmer (auch ideal als Büro)!

Beim Betreten erwartet Sie ein Vorraum mit einem Einbauschrankder den Weg zu den verschiedenen Räumlichkeiten weist.

Direkt neben dem Vorraum auf der linken Seite befindt sich das Bad mit einer Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss.

Links davon die Wohnküche, mit einer semiseparaten Küche in U-Form.

Auf der rechten Seite ist der Zugang vom Vorzimmer zum Balkon. Daneben rechts befindet sich ein kleiner Raum, ideal als Arbeitsraum, der durch eine Schiebetür vom Schlafzimmer abgetrennt wird. Das Schlafzimmer hat einen eigenen begehbaren Schrank.

Geheizt wird mittels Fernwärme und es gibt Radiatoren in jedem Raum.

Kabel- und TV- Anschlüsse sind auch vorhanden.

Die Hausanlage verfügt auch über einen Jugendspiel- und Hobbyraum, sowie eine Waschküche und einem Kinderspielplatz und einer Spielwiese im Innenhof.

Ein Garagenstellplatz kann bei Bedarf separat angemietet werden. (Kosten: € 130,-- pro Monat)

Lage:

Diese Wohnung befindet sich in einer äußerst günstigen Umgebung, nur wenige Minuten von

der Station Hadersdorf entfernt, was Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet (Bus 49a und Bus 50a, sowie die Schnellbahn - Hadersdorf). Für Ihren Einkaufsbedarf müssen Sie nicht weit gehen - das Auhofcenter ist in greifbarer Nähe, sodass Sie alle Ihre Besorgungen bequem erledigen können.

Doch das Beste daran? Die Nähe zur Natur, oder noch besser gesagt mitten in der Natur, umgeben von viel Grün, Flüssen und Wäldern. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich das Grüne, ideal für Spaziergänge oder erholsame Stunden im Freien. Auch die Autobahnanbindung ist ein echtes Plus - in nur 2 Minuten erreichen Sie die Autobahn!

Die Wohnanlage selbst ist von üppigem Grün umgeben und wird liebevoll gepflegt, was eine angenehme Atmosphäre schafft und Ruhe in den Alltag bringt.

Als zusätzliches Highlight der Umgebung erwarten Sie Attraktionen wie der Lainzer Tiergarten, der Wiener Wald sowie die beeindruckende Kirche am Steinhof.

In dieser Lage genießen Sie nicht nur Wohnkomfort, sondern auch die Vorzüge einer vielseitigen Umgebung voller Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung!

Konditionen:

Vermietet wird ab sofort auf **unbefristet;**

Kündigungsverzicht: **1 Jahr**; **Kündigungsfrist: 3 Monate**;

Gesamtmiete (inkl. BK und Steuern): **€ 1.017,64**

Kaution: € 3.100,- // Vertragserrichtung: € 360, -

Fernwärme und Strom wird auf den neuen Mieter umgemeldet.

Heizung (und Wasser) wird direkt über Fernwärme verrechnet und auf den Mieter umgeschrieben.

TV und Internet sind nach Bedarf selbst an- und wieder abzumelden.

Ein Abschluss einer Haushaltsversicherung wird vor dem Einzug empfohlen.

Kontakt

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: **office@pr-immobilien.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://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.500m
Apotheke <750m
Klinik <5.250m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <1.250m
Höhere Schule <6.750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <2.750m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap