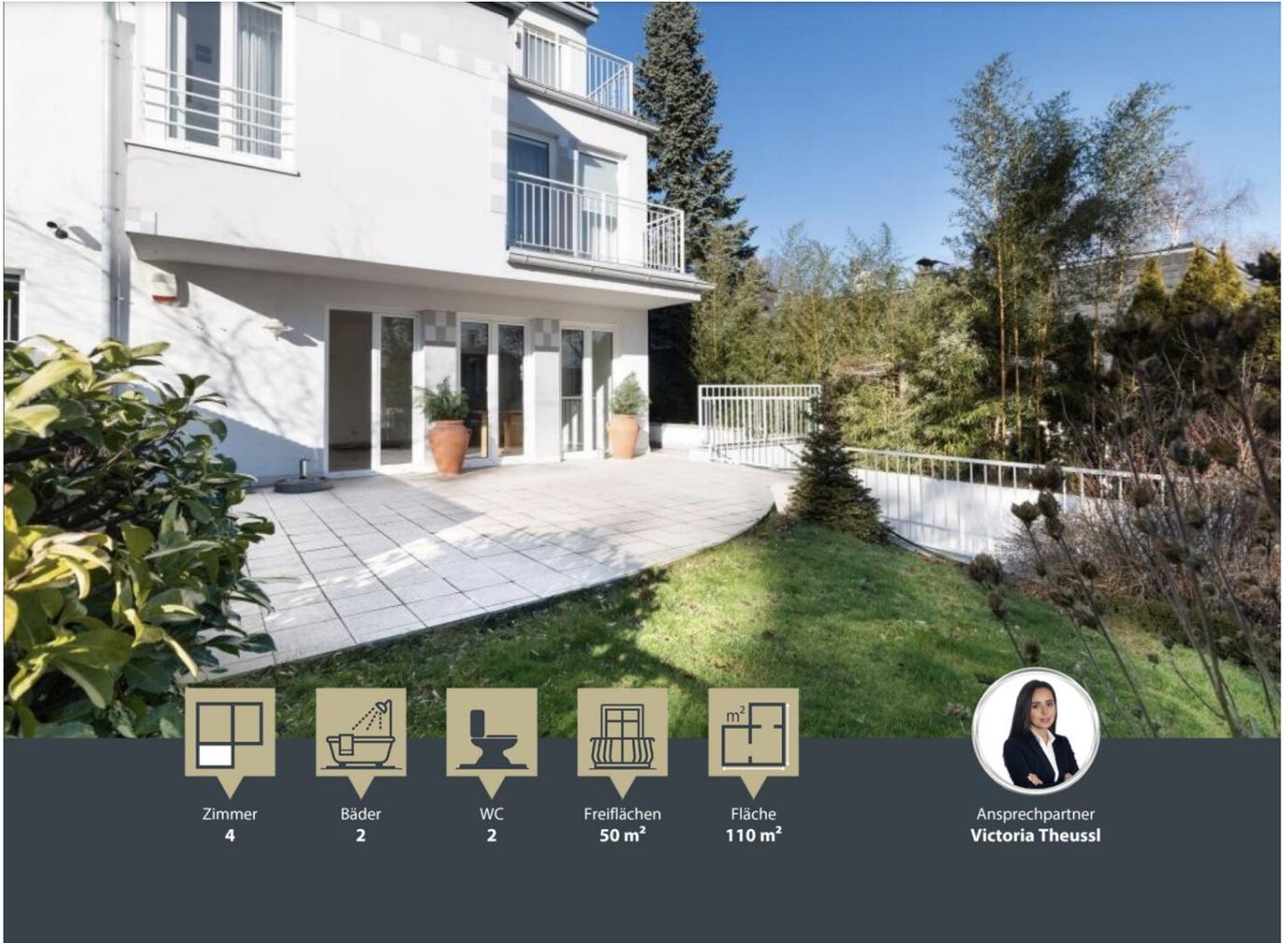


MAUER || Familienhit mit Garten || 4 Zimmer Wohnung || Ruhelage || inkl. Garagenstellplatz



00 Titel

Objektnummer: 3301202-1

Eine Immobilie von REAL VISION Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	3,80 m ²
Heizwärmebedarf:	C 92,27 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Gesamtmiete	2.320,00 €
Kaltmiete (netto)	1.999,24 €
Kaltmiete	2.290,84 €
Betriebskosten:	250,93 €
USt.:	29,16 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl



















Sie wollen Ihre Immobilien vermieten?
Wir unterstützen Sie gerne!

Objektbeschreibung

Traumhafte Gartenwohnung in einem Neubau, Ruhelage von Mauer, ideal für Familien mit 1 oder 2 Kindern

Zur Vermietung gelangt eine tolle 4-Zimmer Gartenwohnung (Eigengarten/Alleinnutzung) in Ruhe und Grünlage von Mauer. Die Wohnung befindet sich in einem kleinen Mehrparteienhaus am Rande des Mauer Wald. Sie besteht aus 4 Zimmern, einer geräumigen Küche, 2 Bäder und 2 WC, einem großen Vorzimmer sowie einem Abstellraum. Als „Zuckerl“ gibt es noch einen kleinen begehbaren Kleiderschrank als Vorraum zum Hauptbadezimmer. Die Zimmer sind alle getrennt begehbar. Zur Wohnung gehören 2 große Terrassen (eine östlich eine westlich ausgerichtet) sowie Eigengarten mit ca. 302 m².

Fakten | Highlights | Ausstattung

- + hochwertige Einbauküche mit Geschirrspüler, Cerankochfeld, großem Kühlschrank und Mikrowelle
- + Parkettböden in den Schlafräumen (Zimmern)
- + hochwertige Fliesen in Bad, WC, Küche, Vorzimmer und im großzügigen Wohnbereich
- + Fußbodenheizung
- + Gas/Etagenheizung
- + Schwedenofen
- + Kellerabteil mit ca. 3,8 m²
- + große Terrassen
- + großer Eigengarten
- + Garagenstellplatz inklusive
- + barrierefrei

Gute Infrastruktur und Nahversorgung/Verkehrsanbindung:

- + Buslinie 56A, Straßenbahnlinie 60, 60A in ca. 5 Gehminuten erreichbar mit Anschluss an die U4 Hietzing
- + S1, S2, S3 (Atzgersdorfer Bahnhof) in ca. 15 Minuten mit Bus oder Bahn erreichbar
- + Schulen und Kindergärten in guter Erreichbarkeit
- + Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Bäckerei etc. befinden sich in guter Erreichbarkeit
- + Gymnasium St. Ursula: 1400 m Entfernung (Es steht Höhere Schule in 6.700 m Entfernung)

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.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund des **FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Gesetz)** sowie der Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (**Vor.-/Nachname, Postanschrift, E-Mail Adresse und Telefonnummer**) berücksichtigen können.

360° VIRTUELLE TOUR in 3D | 4K - auf unserer Homepage und/oder direkt über unser interaktives Exposé abrufbar

Wir bieten Ihnen bei allen Immobilien hochwertige und realitätsnahe **360° virtuelle Touren in 3D** mit einer **4K Auflösung**. Besichtigen Sie vorab und bequem von zu Hause aus Ihre Wunschimmobilien und vereinbaren im Anschluss mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort.

Sie wollen Ihre Immobilie bestmöglich vermieten oder verkaufen? Wir beginnen dort, wo klassische Immobilienleistungen enden. Wir sind **Ihre Immobilienspezialisten** für Wien, Hietzing und Umgebung und die **Nr. 1 in Hietzing bei der Kundenzufriedenheit**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap