

**Gemütliche Wohlfühloase mit Blick ins Grüne - 2 Zimmer
Wohnung mit Terrasse!**



Küche

Objektnummer: 5603

Eine Immobilie von Noblessereal Karasinski KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,12 m ²
Nutzfläche:	53,12 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	896,90 €
Kaltmiete (netto)	706,73 €
Kaltmiete	806,31 €
Betriebskosten:	99,58 €
USt.:	90,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

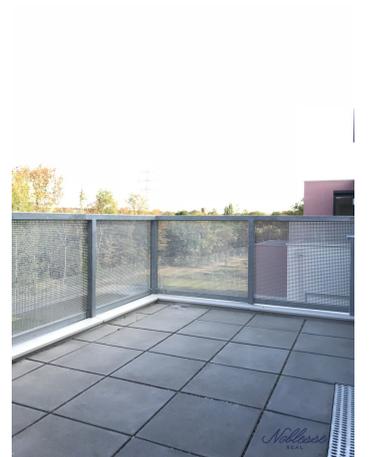
Ihr Ansprechpartner

Sara Karasinski - Filipisky, BA

Noblessereal Karasinski KG
Fritz-Kandl-Gasse 9 / 21
1210 Wien

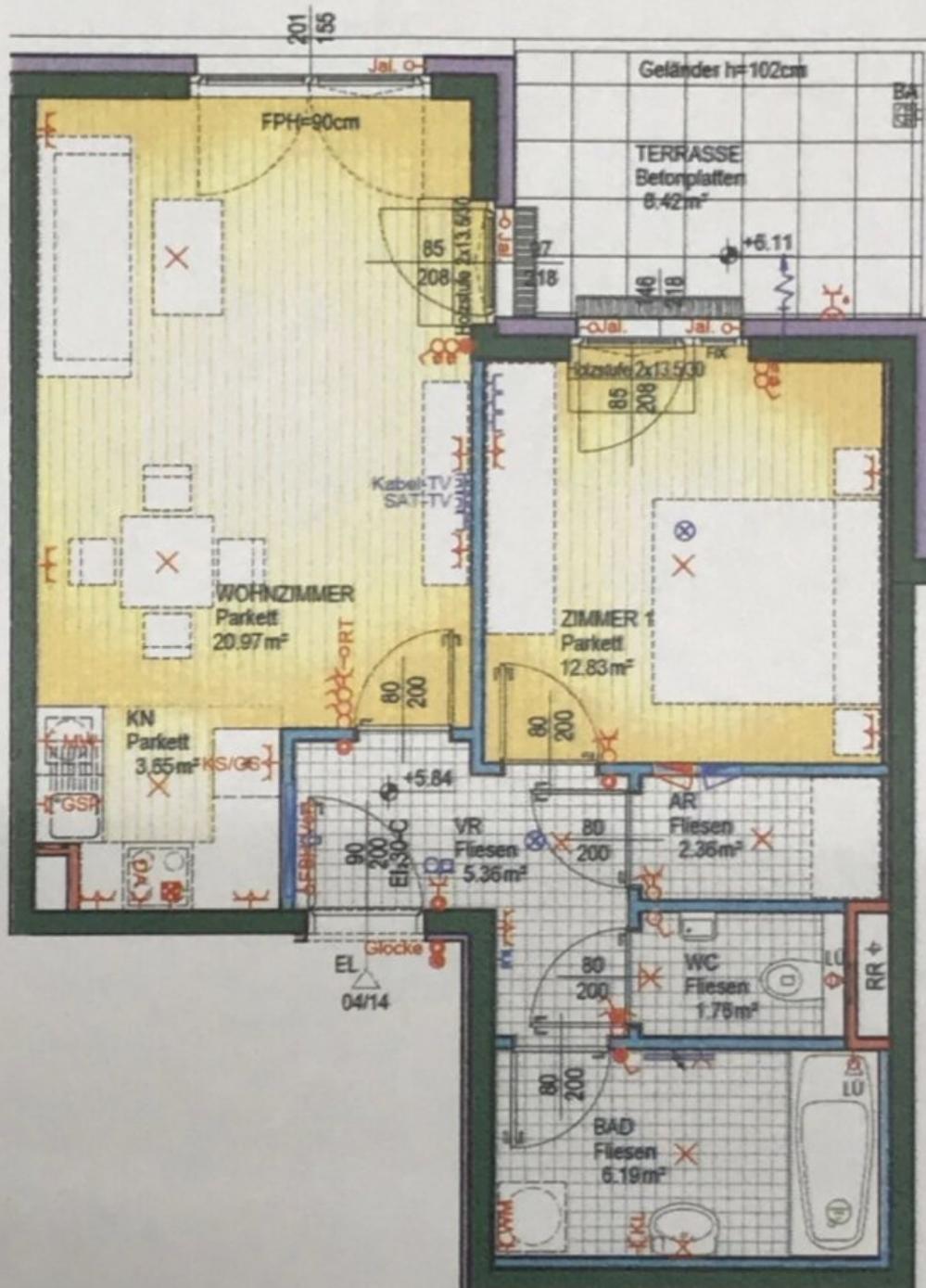
T +43 660 7051331

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Sonnige Terrassenwohnung mit guter Anbindung ins Stadtzentrum!

*****For further information in english please follow description below!*****

Mein neues Zuhause mit unverbautem Blick ins Grüne!

Zur Vermietung gelangt diese gut geschnittene, ca. 53,12m² große 2-Zimmer-Wohnung zuzüglich 8,42m² großer Terrasse welche sich im 2ten (letzten) Liftstock, eines neuen Wohnhauses aus 2018, befindet.

Die Aufteilung gliedert sich wie folgt:

- Zentraler Vorraum
- Wohnzimmer mit offenem, komplett möblierten Küchenbereich
- Großzügige, westseitig ausgerichtete, Terrasse. Grünblick und Nachmittagssonne ermöglichen Erholung nach langen Arbeitstagen!
- Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster und weiterem Zugang auf die Terrasse
- Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- separates WC.

Die Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnhausanlage befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, in unmittelbarer Nähe zur Gerasdorferstrasse. Öffentliche Anbindung ca. 3 min Fußweg zur Buslinie 32 A mit rascher Anbindung nach Leopoldau und der U-Bahn U1 als auch den Schnellbahnlinien S1, S2, S7 und der Buslinie 29A

Einkaufsmöglichkeiten des alltäglichen Bedarfs wie Billa und Hofer befinden sich in Gehweite ebenso wie eine Apotheke. Der nahegelegene Marchfeldkanal, bietet eine ideale Möglichkeit für ausgiebige Spaziergänge im Grünen oder für die Sportlichen, ein luftiges Ausdauertraining im Freien! Für Indoorfitness oder ein Runde Golf befindet sich in Gehweite ein Sportclub.

Modern Apartment with terracce and view into a green area.

Layout:

- Central entrance hall
- livingroom with modern, furnished kitchen and access to the terrace
- bedroom with another access to the terrace
- bathroom with bathtub and connection for washingmaschine
- seprate toiltte
- storage room.

One personal storageroom in the cellar belongs to the apartment.

Location and public transport:

3min walk to bus 32A which is going directly within 7min to Leopoldau and following further connections: Underground U1 (20 min to city center), Train S1, S2, S7 and Bus 29A

Supermarkets and a pharmacie are located in walking distance. Outdoor activities can be done all around the apartment, for example at the area of „Marchfeldkanal“ or Sports and Golf in a close Sportsclub.

Kosten / Costs:

Monatliche Miete inkl. BK / Monthly rent incl. maintenance costs: € 896,90,- (Exklusive Heizung/Wasser, Strom, TV, Internet udgl)

Optional möglich: 1 Garagenplatz / Garagespace monatlich / monthly € 120,-

Kaution / Deposit: € 3.000,-

Mietdauer / Rental duration: 3 Jahre / 3 years

Für einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung aktuell noch vermietet ist und Besichtigungen mit den derzeitigen Mietern vereinbart werden müssen.

For a personal appointment do not hesitate to call or contact us by mail! As the apartment is still rented at the moment we have to schedule appointments with the tenants before.

Sie erreichen uns per Mail unter office@noblesse-real.com oder Fr. Karasinski-Filipsky, BA telefonisch unter [+436607051331](tel:+436607051331)

Wir weisen darauf hin, dass aufgrund wiederkehrender Vermittlungstätigkeit ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer besteht. Sämtliche Informationen beruhen auf den Angaben der Eigentümer. Noblessereal Karasinski KG übernimmt keinerlei Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Es besteht keine Doppelmaklertätigkeit.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap