

**Ruhig gelegene Neubauwohnungen in fußläufiger  
Entfernung zur U3 Ottakring**



**Objektnummer: 920/6067**

**Eine Immobilie von Brunhilde Körbler Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	35,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	20,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	28,33 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	775,51 €
<b>Kaltmiete</b>	863,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	88,13 €
<b>USt.:</b>	86,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Brunhilde Körbler**

Brunhilde Körbler Immobilien





## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Neubaus in 1160 Wien. Für einen angenehmen Wohnkomfort sorgt die moderne und zeitgemäße Ausstattung. Von beiden Räumen hat man Zugang zu der Terrasse und Garten, die Ausrichtung ist hofseitig. Zusätzlichen Stauraum bietet das Kellerabteil.

### Besteht aus

- Wohnküche (Küche komplett möbliert)
- Zimmer
- Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- WC
- Terrasse ca. 13 m<sup>2</sup>
- Garten ca. 21 m<sup>2</sup>

### Ausstattung

- Parkettboden (Wohnbereich)
- Feinsteinzeug (Bad, WC)
- Küche (Miele Geräte)
- Außenrollos mit Funkfernbedienung
- Handtuchheizkörper (Bad)

- Steinplatten (Außenflächen)
- UPC Telekabel
- Video-Gegensprechanlage

Die Wohnung wird für 5 Jahre mit einem einjährigen Kündigungsverzicht vermietet.

Im Haus stehen ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zur Mitbenützung zur Verfügung.

In der hauseigenen Tiefgarage kann ein Kfz-Stellplatz angemietet werden.

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 <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap