

**Gut geschnittenes 2-Zimmer Appartement in guter
Wohnlage nahe Atzgersdorfer Platz**



Objektnummer: 1234

**Eine Immobilie von DFi - Immobilienreuehand & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Österreicher-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,68 m ²
Gesamtfläche:	53,68 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,27 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	849,94 €
Kaltmiete (netto)	667,00 €
Kaltmiete	772,67 €
Betriebskosten:	105,67 €
USt.:	77,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer

DFi - Immobilitentreuhandlung
Linzer Straße 377/1-2
1140 Wien

T bitte um Anfrage via K...
F +43 1 25 33 033-5533

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.

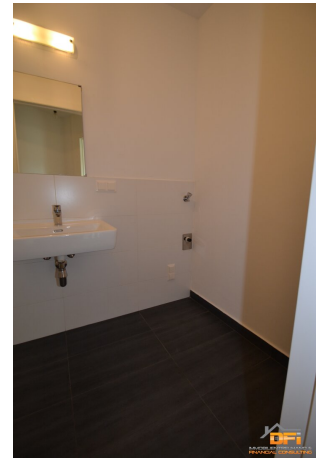


gstermin zur













0 1m 2m 5m 10m M 1:100



TOP	
WOHNFLACHE:	53.68m²
VORRAUM	8.93m²
WOHNKÜCHE	28.68m²
ZIMMER	10.68m²
BAD	3.56m²
WC	1.83m²

1.STOCK



Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zur Miete ab dem 01.01.2025 an:

Gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung in guter Wohngegend in 1230 Wien

Die Wohnung befindet sich in einem **Neubau aus 2016** im **1. Stock mit Lift** und präsentiert sich daher in einem sehr guten Zustand.

Das Mietobjekt bietet auf **rd. 54m² Wohnfläche** alles was das Herz begehrt.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Vorzimmer, **Wohnzimmer** mit integrierter **Küche**, **Badezimmer** mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, separates **WC**, **Schlafzimmer**

Vorzimmer: Die Wohnung wird durch eine klassische Eingangstür betreten und groß genug für eine Garderobe. Dieser Raum ist mit **Parkettboden** ausgestattet.

Küche: Die Küche ist voll ausgestattet und mit **allen notwendigen Einbaugeräten** (Kühlschrank, Geschirrspüler, Kochfeld, Herd...) bestückt. Die Küche ist ebenfalls mit **Parkettboden** ausgestattet.

Wohnzimmer: Das Wohnzimmer ist sehr großzügig geschnitten. Durch die großen Fenster mit den **elektrischen Rollläden** ist es sehr hell und freundlich. Es ist ein heller **Parkettboden** verlegt.

Bad: Das Badezimmer ist klassisch verfliest bietet neben einer großen **Dusche** und einem Handwaschbecken inkl. Spiegel auch noch einen **Waschmaschinenanschluss**.

WC: Das WC ist ebenfalls mit Fliesenboden ausgestattet und großzügig geschnitten.

Das **Kellerabteil** ist rd. 2m² groß und dient als Lagerraum zur Wohnung.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung binnen weniger Gehminuten vorhanden.

Die öffentliche Anbindung ist als gut zu bezeichnen:

U6 - Alterlaa: rd. 4 Gehminuten entfernt

Buslinien 60A und 66A. rd. 1 Gehminute entfernt (3 Stationen zur U6-Alterlaa und 6 Stationen zum Bahnhof Atzgersdorf)

Buslinie 62A: rd. 5 Gehminuten entfernt

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns! - Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung jederzeit gerne unter anfrage@dfi.co.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Besuchen Sie uns auch auf Facebook unter www.facebook.com/dfi.co.at und drücken Sie auf "Gefällt mir"!

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 <750m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <2.250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap