

**ERSTBEZUG - 4 ZIMMER DACHGESCHOSS TRAUM mit  
16m2 TERASSE**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 7939/2300159928**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.485,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.309,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.485,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **Andreas Putz**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 36

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Ihre neue 4-Zimmer Wohnung als Erstbezug wartet auf Sie!

Die Wohnung ist südwestlich ausgerichtet und bietet Ihnen einen unverbauten Fernblick! Das Wohnhaus selbst umfasst 15 Wohnungen, somit genießen Sie die dadurch entstehende angenehme Atmosphäre! Die Wohnung liegt direkt an der Altmannsdorfer Straße, jedoch bekommen Sie von dem Verkehr nichts mit da die Terrasse südwestlich angelegt sind! Ein Highlight der Wohnung ist definitiv die Wohnraumlüftung, welche Frischluft auf die gewünschte Wärme heizt! Im Sommer dient die besondere Fußbodenheizung ebenso als Kühlung der Räume! Durch die angebrachte PV-Anlage profitieren Sie von sehr niedrigen Energiekosten!

Ausstattung:

-A1 & Magenta Glasfaser

-Einbauküche

-Räume können separat geheizt und gekühlt werden

-Keller 3m<sup>2</sup>

-Terrasse 16m<sup>2</sup>

-Erstbezug

-Garagenplatz mit E-Ladesäule für zusätzlich 125€/Monat

-Sehr geringe Heiz- und Energiekosten

Infrastruktur (Entfernung zu Fuß):

-Supermärkte = 10 Minuten

-Apotheke = 10 Minuten

-Fitnessstudio = 2 Minuten

-Bus 64A = vor der Tür

-U6 = 5 Minuten

-Badner Bahn = 5 Minuten

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap