

## **Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Wien-Inzersdorf - direkt am Liesing-Bach**



**Objektnummer: 199396923**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2001                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 74,95 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 12,05 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | C 61,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,13                           |
| Gesamtmiete                   | 1.159,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.159,00 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.159,00 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

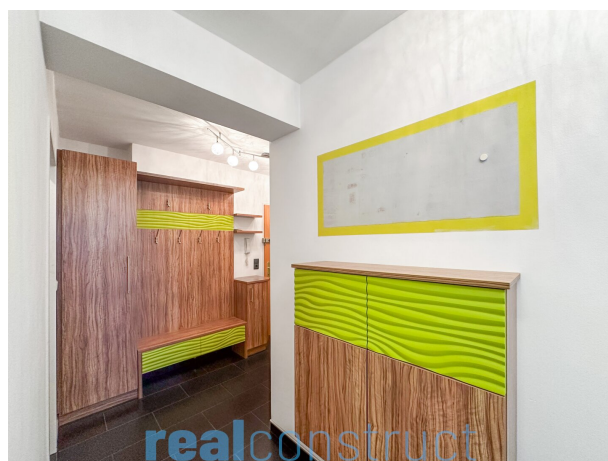
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Dominic Lorenz**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gattringer-Straße 43





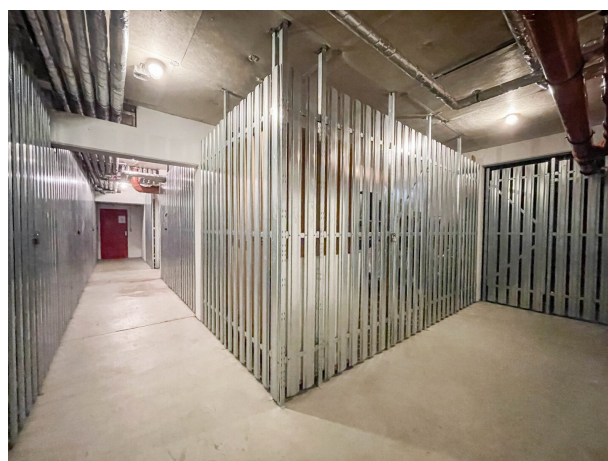


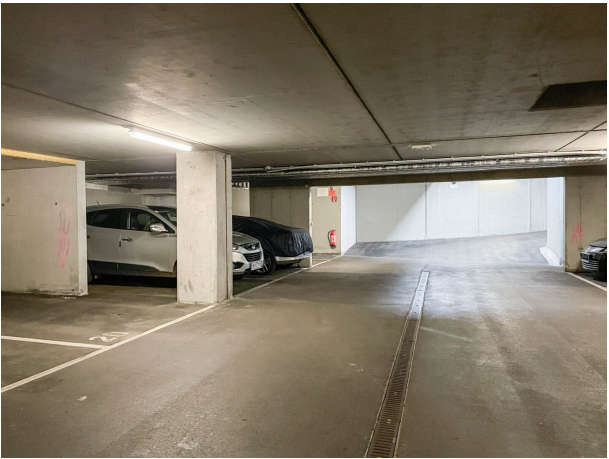


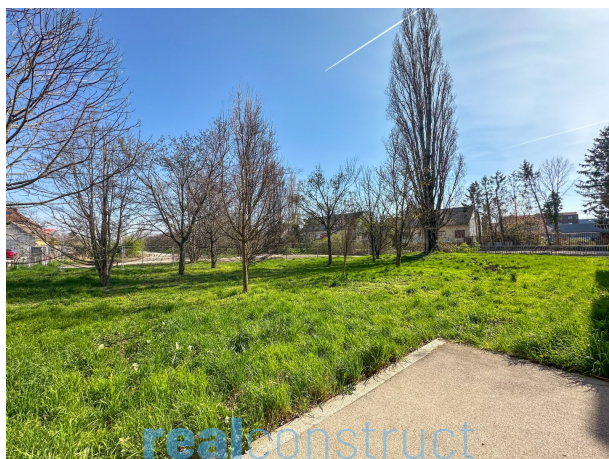
















## Objektbeschreibung

### **Zur Vermietung gelangt eine moderne 3-Zimmer-Familienwohnung in schöner Ruhelage von Wien-Inzersdorf**

Die Wohnung weist eine Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> auf und befindet sich im 1. Obergeschoß ohne Lift eines gepflegten Hauses aus dem Jahre 2001/2002. Die Wohnhausanlage mit nur 26 Wohneinheiten besticht nicht nur durch Ihren Innenhof sondern vor allem auch durch die ausgezeichnete Lage am Rande von Wien.

Die helle Wohnung gliedert sich in einen zentralen Vorraum, 2 Zimmer, eine geräumige Wohnküche, ein Badezimmer, ein getrenntes WC sowie einen Abstellraum. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme und Radiatoren.

Die Wohnung wurde 2012 komplett saniert und mit hochwertigem Parkett, schönen Fliesenböden sowie Außenjalousien und Fliegengittern ausgestattet. Die moderne DAN-Küche wurde ebenfalls erneuert. Außerdem gibt es eine Waschküche, einen großen Fahrrad/Kinderwagenabstellraum, sowie ein Innenhof der mitbenutzt werden kann. Alle Fenster sind in Richtung der ruhigen und grünen Seite des Naturschutzgebietes Liesing-Bach orientiert.

Zu der Wohnung gehört außerdem ein sehr geräumiges Kellerabteil mit ca. 12 m<sup>2</sup>.

Ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist im Mietpreis bereits inkludiert. Ein weiterer Stellplatz kann ggfs. extern angemietet werden.

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- WC
- Badezimmer mit Badewanne

- Abstellraum
- Zimmer 1
- Wohnküche
- Zimmer

#### **VIRTUELLER RUNDGANG:**

<https://my.matterport.com/show/?m=9KS3okTc2XN>

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

Die Wohnanlage liegt direkt am Radweg Liesing-Bach und das Erholungsgebiet Wienerberg ist gut zu Fuß erreichbar. Die Lage besticht auch mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung, mit den Buslinien 66A, 67A, 16A, 70A ist in wenigen Stationen sowohl die U1 als auch die U6 erreichbar.

In unmittelbarer Nähe gibt es auch eine Apotheke, Lebensmittelhandel und Schulen (Volksschule/Gymnasium).

Mietbeginn: ab sofort möglich

Befristung: 3-5 Jahre je nach Vereinbarung

**"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"**

Für weitere Details stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter [01 997 72 90](tel:019977290) zur Verfügung.

Ihr Team von Real Construct Immobilien!

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 <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap