

**PÖTZLEINSDORF - Entzückende Gartenwohnung in herrlicher Ruhelage! Heizkosten und Garagenplatz inklusive**



Garten mit Terrasse

**Objektnummer: 6653/504**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 153,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,62
<b>Gesamtmiete</b>	998,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	711,26 €
<b>Kaltmiete</b>	825,88 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,62 €
<b>Heizkosten:</b>	73,42 €
<b>USt.:</b>	99,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

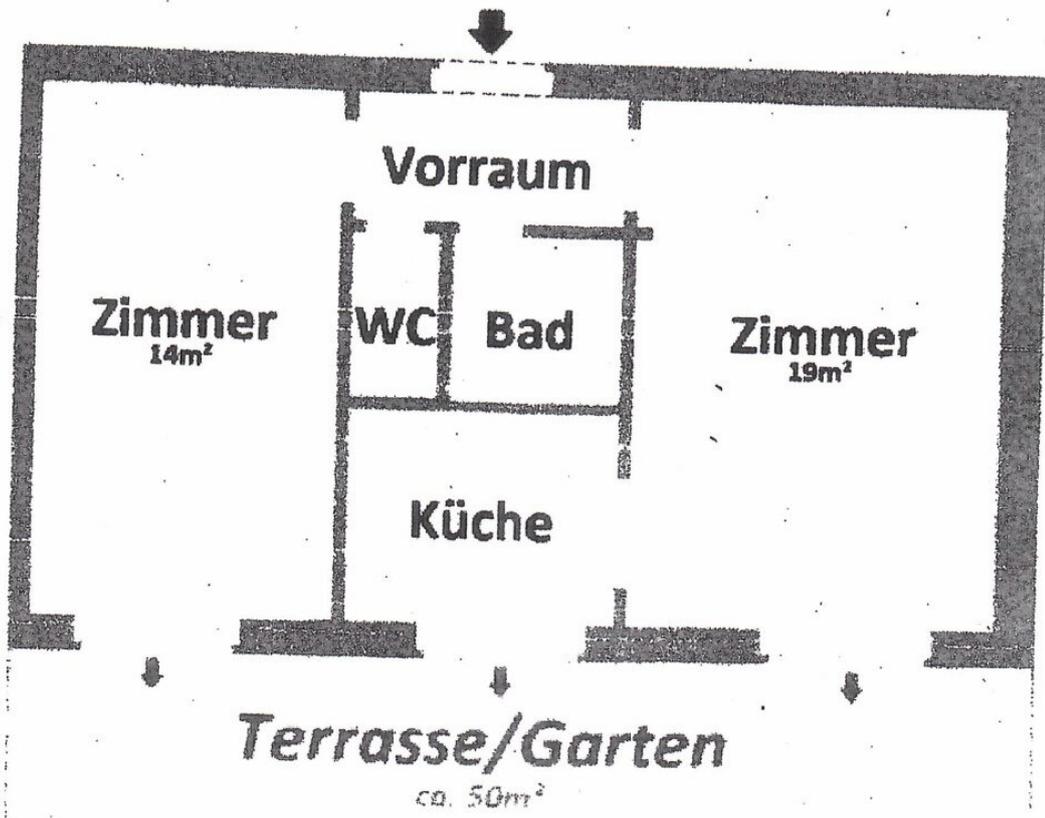
CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11









## Objektbeschreibung

Unweit des **Pötzeleinsdorfer Schlossparks** gelangt diese sehr gut aufgeteilte, **rund 47m<sup>2</sup> große 2 Zimmerwohnung mit Eigengarten** zur befristeten Vermietung! Sie **liegt im Erdgeschoß** eines gepflegten Hauses und weiß zu überzeugen. Das **Zentrum bildet das knapp 19m<sup>2</sup> große Wohnzimmer** mit angrenzender, **ausgestatteter Küche**. Das **Schlafzimmer** ist ebenfalls separat zu begehen und hat mit **rund 14m<sup>2</sup> eine angenehme Größe**. Idealer Weise kann das Highlight der Wohnung, **der ca. 50m<sup>2</sup> große Eigengarten**, sowohl vom Wohnzimmer, der Küche als auch vom Schlafzimmer zu betreten werden. Das **verflieste Badezimmer** wurde mit einer **Dusche, einem Waschtisch** und einem **Waschmaschinenanschluss** versehen. Komplettiert wird das Angebot durch **die separate Toilette** sowie **den Vorraum**.

**Die Heizkosten sowie ein Garagenplatz (Garagenbox) ist im Mietpreis (Brutto € 999,00) inkludiert. Wir dürfen darauf hinweisen, dass die Größe der Garage für Kleinwagen ausgelegt ist.**

### Aufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit angrenzender ausgestatteten Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette
- ca. 50m<sup>2</sup> großer Eigengarten

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap