

Umwerfend schöne Neubauwohnung mit Garten | 3 Zimmer | gehobene Ausstattung



Wohn-/Essbereich

Objektnummer: 6819/269

Eine Immobilie von KRATZER Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2013
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,86 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	76,68 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,98 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Gesamtmiete	2.368,31 €
Kaltmiete (netto)	1.944,78 €
Kaltmiete	2.151,85 €
Betriebskosten:	194,33 €
USt.:	216,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



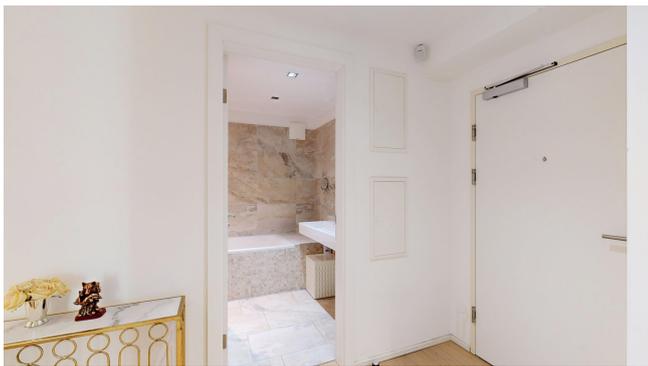
Katharina Kolitsch

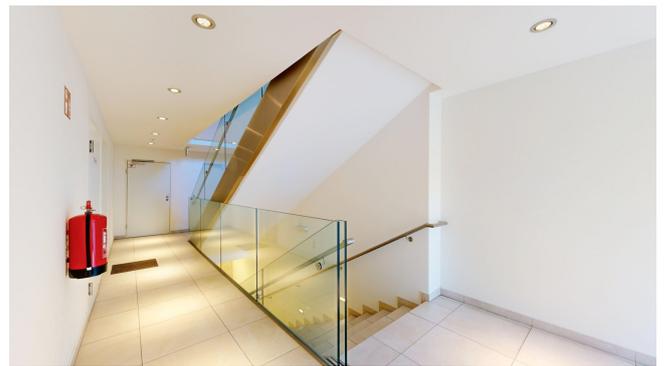














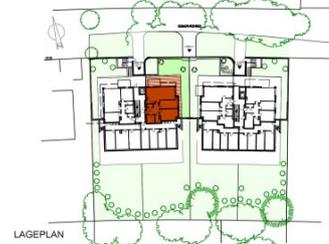
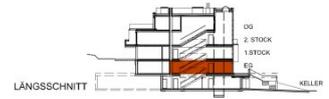




0 1 2 3 4 5m



VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT. BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄNDE ERFOLGTE SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.



TOP 1

EG

WC	ca. 1,63	m ²
DIELE	ca. 8,19	m ²
BAD	ca. 5,78	m ²
AR	ca. 3,35	m ²
ZIMMER 1	ca. 17,31	m ²
ZIMMER 2	ca. 14,98	m ²
WOHNKÜCHE	ca. 40,62	m ²
TERRASSE	ca. 46,27	m ²
GARTEN	ca. 76,68	m ²

DIE ANGEgebenEN QUADRATMETERVERTE SIND CIRCA MASSE. MASSTOLERANZEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE SIND MÖGLICH.

SUMME WOHNNUTZFLÄCHE	ca. 91,86	m²
SUMME AUSSENFLÄCHEN	ca. 122,95	m²

Objektbeschreibung

Modern und komfortabel wohnen in Grünruhelage!

Die traumhafte Gartenwohnung liegt, mit allen Vorzügen des urbanen Lebens, im 18. Wiener Gemeindebezirk in Grünruhelage, und bietet ein Wohngefühl der Extraklasse. Die schöne Wohnung wurde, genauso wie auch das gesamte Wohnhaus, hochwertig ausgestattet und entspricht erstklassigen Ansprüchen.

Die gemütliche 3-Zimmer Wohnung selbst präsentiert sich auf einer Wohnfläche von ca. 92 m² und besticht neben der vorteilhaften Lage durch eine geschickte und harmonische Raumaufteilung. An den gut bemessenen Eingangsbereich schließen ein Abstellraum, das Badezimmer, die separate Toilette und schließlich die drei Zimmer. Von den Schlafzimmern wie auch vom offenen Wohn-/Essbereich aus gelangt man direkt zur hübschen Terrasse mit kleinem Garten und schönem Grünblick.

Notiz: Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt, Besichtigungstermine müssen vorab mit dem aktuellen Mieter abgestimmt werden. Die Wohnung wird ohne Einrichtung übergeben.

Fakten | Highlights | Ausstattung

- Moderner Neubau
- 3 Zimmer
- Garten mit großer Terrasse
- TG-Stellplatz inklusive
- Repräsentativer Wohn-/Essbereich mit Terrassenzugang
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche mit Tellerkopfbrause, Doppelwaschbecken und Handtuchheizkörper
- Separate (Gäste-)Toilette

- Abstellraum
- Neuwertige, voll ausgestattete Wohnküche
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Hochwertige Feinsteinfliesen in den Nassräumen
- Fußbodenheizung
- Gegensprechanlage
- 3-fach Isolierverglasung bei Fenstern und Terrassentüren
- Außenjalousien
- Kellerabteil
- Lift
- Gute öffentliche Anbindung und Infrastruktur
- Grünruhelage

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Maklervereinbarung & gesetzliche Hinweispflichten

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. für einen Besichtigungstermin, aufgrund aktueller gesetzlicher Bestimmungen, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie uns vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte und Nebenkosten aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail zugesandt, in der Sie diese Punkte bestätigen können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap