Attraktive Wohnung in Jedlersdorf: Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlcharakter!

Objektnummer: 5947

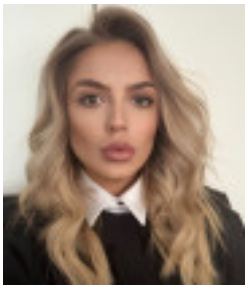
Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,60 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,96 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	980,00 €
Kaltmiete (netto)	764,65 €
Kaltmiete	890,90 €
Betriebskosten:	126,25 €
USt.:	89,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

D
RAUCHMELDER

TOP 7	OG	WOHNFLÄCHE	48,60 m²

WOHNKÜCHE	25,46 m²	OG	TERRASSE	6,35 m²
ZIMMER	10,03 m²	KG	KELLER 7	3,96 m²
VR	6,93 m²			
BAD	4,55 m²			
WC	1,60 m²			

NOVEL REAL

1:100

0 5 m

N

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten Wohnung im Herzen der Stadt!

Diese charmante 48,60 m2 Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich nur wünschen können. Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie sich wohl fühlen.

Ob als Rückzugsort für Singles oder als neues Zuhause für Paare – diese Immobilie vereint Wohnqualität, Funktionalität und ein stilvolles Ambiente in einer zentralen und attraktiven Lage. Erleben Sie Wohnfreude, die keine Wünsche offenlässt!

Die Wohnküche bietet genug Platz für kulinarische Abenteuer und gemütliche Abende mit Ihren Liebsten. Ein weiters Zimmer steht Ihnen zu Ihren eigenen Bedürfnissen zur Auswahl, z.B. entweder als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer verfügt über eine moderne Ausstattung und ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer Terrasse, ideal für Sonnenbäder und gemütliche Grillabende im Sommer. Das Fertigparkett verleiht den Räumen einen stilvollen Charakter und die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme an kalten Tagen.

Der außenliegende Sonnenschutz schützt vor blendendem Licht und bietet Ihnen die Möglichkeit, auch an sonnigen Tagen die angenehme Atmosphäre in Ihrem Zuhause zu genießen. Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot

Details auf einen Blick:

- **Größe:** 48,60 m²
- **Zimmer:** 2 Zimmer
- **Aufteilung:** Wohnküche, Bad, separates WC
- **Terrasse:** 6,35 m² – Perfekt für entspannte Stunden im Freien
- **Ausstattung:** Fertigparkett, Fußbodenheizung, außenliegender Sonnenschutz

Besonderheiten:

- **Typ:** Neubauwohnung
- **Status:** Erstbezug – Frisch und modern
- **Extras:** Garagenplatz – Komfortables Parken, Fahrradabstellplätze
- **Mietobjekt:** Ideal für alle, die ein stilvolles Zuhause suchen

Die Wohnung bietet somit eine Wohnküche, ein separates Schlafzimmer, einen Eingangsbereich, ein Badezimmer, eine separate Toilette sowie eine Terrasse. Es ist auch ein Kellerabteil enthalten.

Diese hochwertige Neubauwohnung in Jedlersdorf vereint moderne Architektur mit durchdachter Ausstattung und Wohnkomfort.

Es besteht die Möglichkeit einen Garagenstellplatz im Haus für € 99,-/ Monat ebenfalls anzumieten.

Lage und Infrastruktur:

Verkehrsmittel

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahnen (Linie 31), Busse (z. B. 30A, 32A) und die U-Bahn (U6) machen die Gegend leicht erreichbar. Die Nähe zur Nordwestbahn bietet zusätzliche Optionen für Pendler3.

Einkaufen

In der Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie BillaPlus und SPAR5. Für besondere Bedürfnisse gibt es auch Sozialmärkte wie SOS-Ballon.

Geschichte

Jedlersdorf hat eine lange Geschichte, die bis ins Jahr 1901 zurückreicht. Ursprünglich war sie ein Verbindungsweg zwischen Großjedlersdorf und Stammersdorf. Die Straße hat sich im

Laufe der Jahre durch verschiedene Erweiterungen und Umbenennungen verändert

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 70 011** oder per E-Mail: **vv@novel-real.at.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap