

**Wohlfühloase- charmantes 2-Zimmer-Apartment in  
Grünruhelage mit Loggia und Garage**



**Objektnummer: 917**

**Eine Immobilie von Olymp Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1170 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>          | 1998                                    |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 70,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 77,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                       |
| <b>WC:</b>               | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 59,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.282,24 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.000,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.172,69 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 156,00 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>       | 58,45 €                                 |
| <b>USt.:</b>             | 51,10 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Evelyne Rauscher

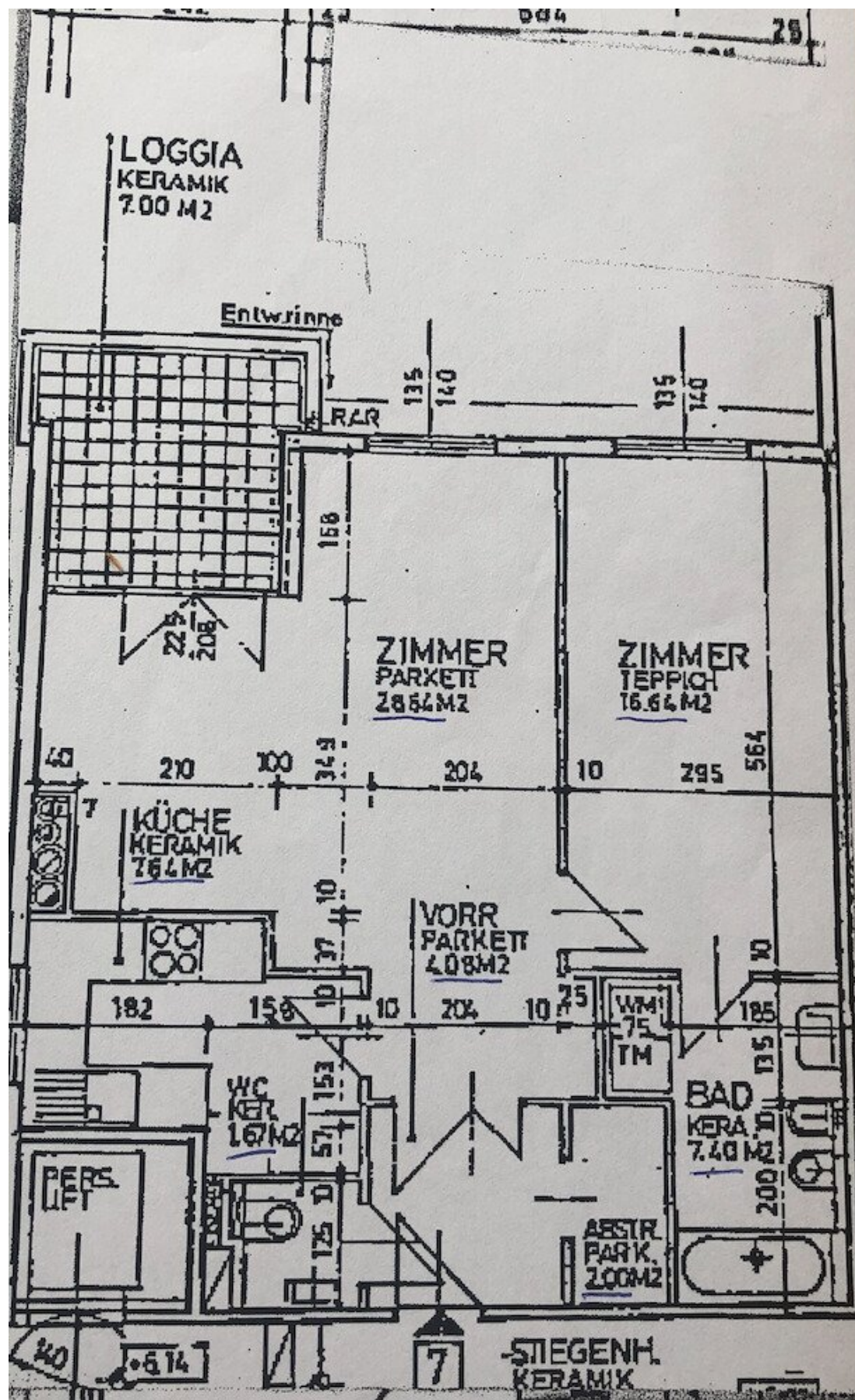
Olymp Realitäten GmbH  
Jasomirgottstraße 2  
Stephanspl A-1010 Wien

T +43 (1) 535 23 45  
H +43 (664) 253 76 76  
F +43 (1) 535 23 46









## Objektbeschreibung

Erstklassiges 2-Zimmer-Apartment in Neuwaldegg

Die Neubau-Wohnung befindet sich in Topzustand und verfügt über ca. 70 m<sup>2</sup>-Wohnfläche zuzüglich 7m<sup>2</sup> Loggia im 2.Liftsock.

Aufgrund des hervorragend geplanten Grundrisses fühlt sich das Apartment subjektiv deutlich größer an.

Auch die allgemeinen Teile des Hauses (Eingang, Stiegenhaus, Garage) sind äußerst gepflegt, sodass man sich schon beim Betreten dieses Neubaus sofort wohlfühlen kann.

Vorzimmer

Wohnzimmer mit Ausgang auf die charmante Loggia (SW - gartenseitig)

Schlafzimmer (gartenseitige Ruhelage)

Küche

Bad mit Wanne und Bidet

Toilette mit Handwaschbecken

Abstellraum

Ein Garagenplatz ist in dem Mietpreis inkludiert

Für Fahrräder und Kinderwagen gibt es eigene Abstellräume.

Die Wohnung überzeugt insbesondere auch durch Ihre ruhige Lage in Kombination mit bester Verkehrsanbindung und idealen Naherholungsmöglichkeiten (diverse Parks, Kongreßbad, Sportplatz, Schanigärten in naher Umgebung; der Wienerwald und das Schafbergbad sind ebenfalls gut erreichbar).

Verkehrsanbindung:

Bus 44A

Straßenbahnlinien 10, 43, 44

S45 Station Hernal

Kosten:

Bruttomonatsmiete: € 1.282,20 (inkl. Heizung/ WW/ Garage/USt)

Kaution: 3 BMM

ENGLISH

1-bedroom-apartments

+ living space: 70sm

+ 7sm balkony

+ quiet apartment with nice garden view!

+ living room and beautiful balkony

+ kitchen

+ bedroom

+ bathroom with tub and possibiltiy to connect a washing machine

basement and extra room for bycycles in the house

garage

5 years limited contract

costs:

total rent/month (incl. heating & WW): € 1.282,20

deposit: 3 monthly rents

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