

**Attraktive, familienfreundliche Gartenwohnung Nähe Neue  
Donau - Tiefgaragenplatz inklusive**



**Objektnummer: 17097**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,67 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	86,67 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	87,56 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.199,98 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	868,37 €
<b>Kaltmiete</b>	1.088,95 €
<b>Betriebskosten:</b>	215,50 €
<b>USt.:</b>	111,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

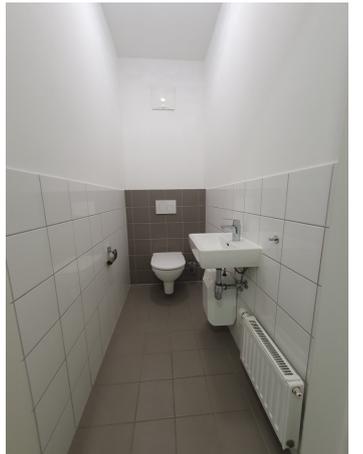


**Mag. Mira Krauliz**

engelreal immobilien gmbh  
Bierhäuselberggasse 75







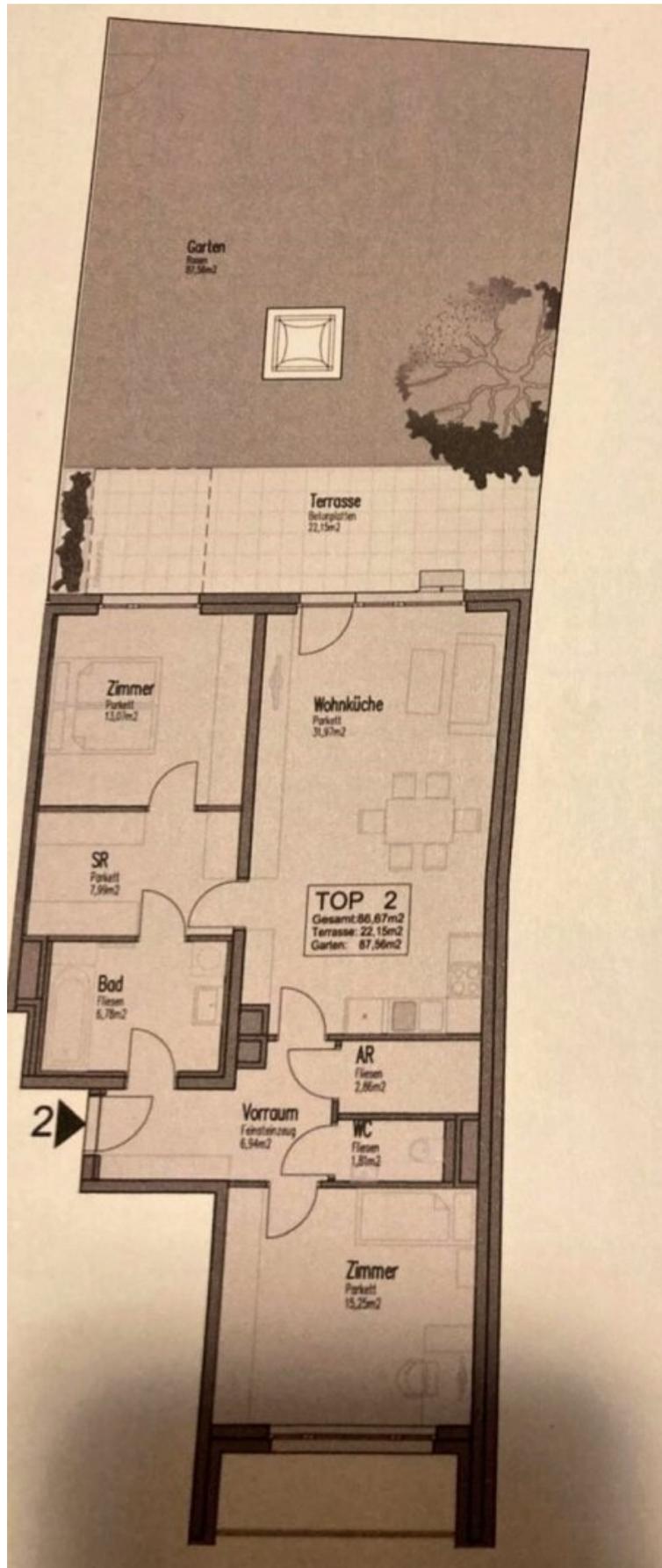












# Objektbeschreibung

**engelreal.at**

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

**Frau Mag. Mira Krauliz**, Sie erreichen mich unter: [mk@engelreal.at](mailto:mk@engelreal.at)

**Attraktive Neubauwohnung mit Eigengarten in toller Lage**

**Entzückende Familienwohnung**

**Wohnung:**

Sie befindet sich im Erdgeschoss eines 2015 fertig gestellten Wohngebäudes und ist ost - westseitig ausgerichtet.

Ein ca. 86 m<sup>2</sup> großer Garten samt 22 m<sup>2</sup> großer Terrasse und PKW- Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage vervollständigen dieses Angebot. Die Nutzung des Gemeinschaftsgartens ist ebenso möglich.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist folgende:

- großzügiges Wohnzimmer mit integrierter Einbauküche, Außenjalousie
- Zugang zur Terrasse und Garten vom Wohnraum und aus dem Schlafraum (West) aus
- insgesamt 2 Schlafräume (ein gartenseitiges, ein straßenseitiges Zimmer) mit Innenjalousien
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss vorhanden, WC extra, Schrankraum, Abstellraum, Vorzimmer
- die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt
- Alarmanlage optional, Parkettboden, bzw. Fliesen/Feinsteinzeug
- Küche: Ceranfeldherd mit Backrohr, Dunstabzug, Spülbecken, Geschirrspülmaschine, Kühl/Gefrierkombination

**Gebäude:**

es handelt sich um ein 2015 fertig gestelltes Wohngebäude mit Eigengärten, Balkonen, einem Fahrradraum, Waschküche und Kellerabteilen und Tiefgarage. Die Anlage verfügt zudem über einen kleinen Gemeinschaftsgarten.

### **Lage:**

Nahe zur Donau gelegen, ist diese Wohnung optimal in die städtische Infrastruktur eingebettet. Zahlreiche Ruheoasen und Freizeitareale befinden sich in der unmittelbaren Umgebung, wie z.B. der Lorettopark, die neue Donau, oder der Marchfeldkanal.

In kurzer Gehdistanz stehen Ihnen ausreichende Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, sowie diverse öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnlinie 26, Buslinien 36A , 36B und 34A) zur Verfügung.

Mit dem Auto ist die A22 und in Folge die A23 schnell erreicht.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Mag. Mira Krauliz. Sie erreichen mich unter [mk@engelreal.at](mailto:mk@engelreal.at)

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 <1.500m

#### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap