

**Exklusiver Erstbezug | 38 m² Garten | Gute Anbindung |  
Ruhelage**



**Objektnummer: 7311/540**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	65,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	108,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.299,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.070,05 €
<b>Kaltmiete</b>	1.179,03 €
<b>Betriebskosten:</b>	73,53 €
<b>USt.:</b>	119,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Karl Urban**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +436609194843

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

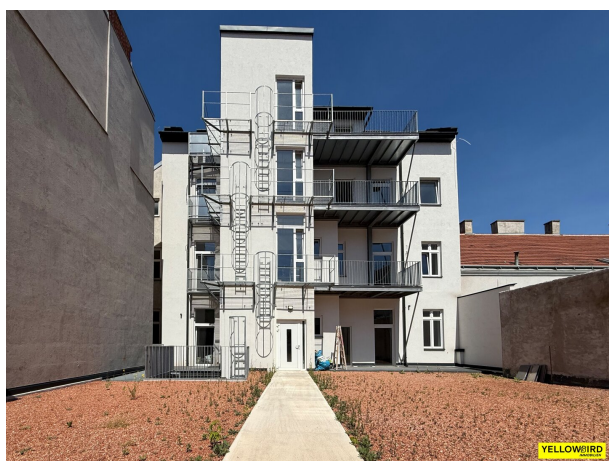


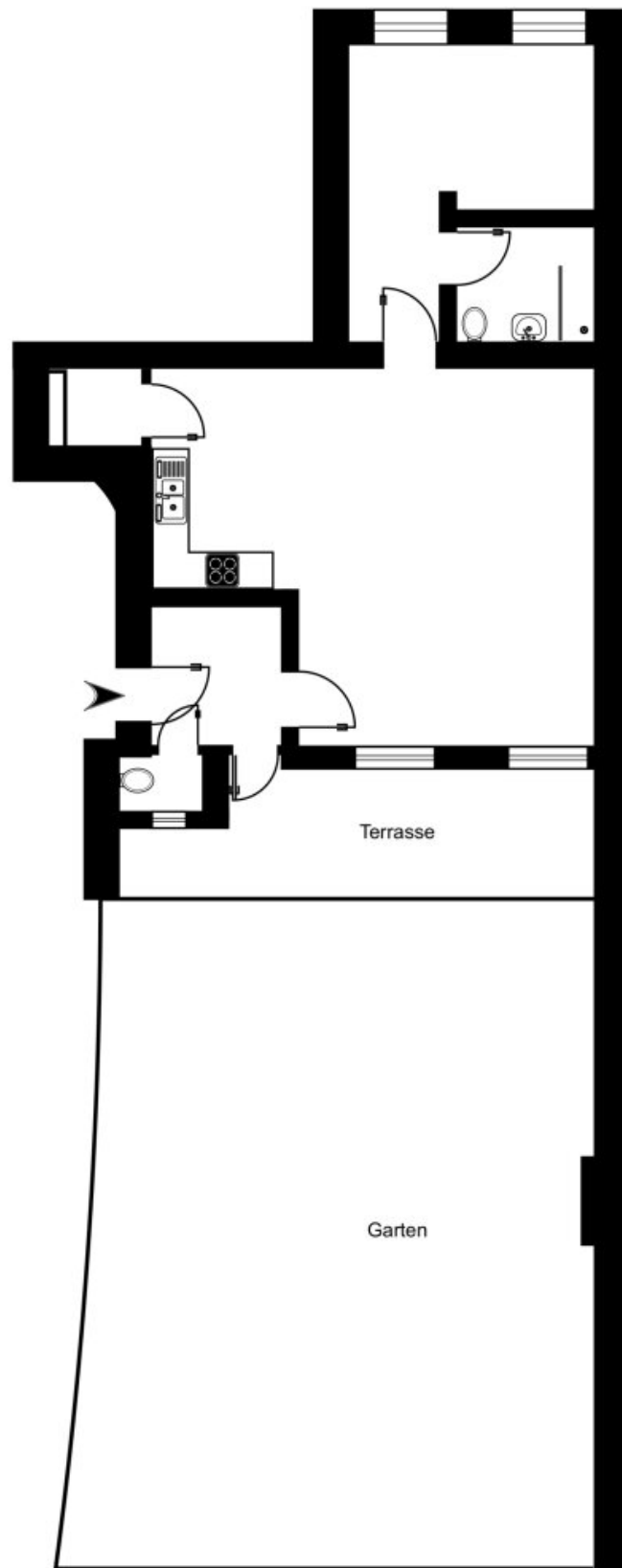












## Objektbeschreibung

Diese hochwertige Etagenwohnung im 21. Bezirk bietet auf 65,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit lichtdurchfluteter Wohnküche, sowie einem herrlichen Südbalkon. Hochwertige Parkettböden, Fußbodenheizung und zwei WCs sorgen für Wohnkomfort, während der sonnige Garten zum Entspannen im Grünen einlädt.

Die Lage überzeugt durch ausgezeichnete Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und ein Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### HIGHLIGHTS:

- Gute Verkehrsanbindung
- Erstbezug nach Sanierung
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 1. OG
- BEZIEHBAR: ab sofort
- WOHNFLÄCHE: 65,10 m<sup>2</sup>
- Garten: 38,00m<sup>2</sup>
- Balkon: 5,09m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 2



- MÖBLIERT: Ja, Badezimmer / Küche
- LIFT: Ja
- BADEZIMMER: Waschbecken und Walk-In-Dusche
- TOILETTE: Ja, eine separate Toilette
- HEIZUNG: Gaszentralheizung
- AUSTATTUNG: Eiche Fertigparkett, Fußbodenheizung, Maßküchen vom Tischler, weitere Details können Sie der Bau und Ausstattungsbeschreibung entnehmen
- VERKEHRSANBINDUNG: Straßenbahnlinie 26 (1. Station bis Floridsdorf)

#### **KOSTEN:**

- **Bruttomiete:** EUR 1.177,06.-
- **Betriebskosten:** EUR 121,95.-
- **Brutto-?????Gesamtmiete:** EUR 1.299,01.-

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu

vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap