

**ÜBER DEN DÄCHERN VON WIEN - 4-ZIMMER WOHNUNG
MIT GROSSZÜGIGEN ZWEI BALKONEN - NÄHE U4/U6
LÄNGENFELDGASSE**



Objektnummer: 4575

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,67 m ²
Nutzfläche:	121,97 m ²
Gesamtfläche:	121,97 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	2.050,00 €
Kaltmiete (netto)	1.587,81 €
Kaltmiete	1.863,64 €
Betriebskosten:	263,64 €
USt.:	186,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

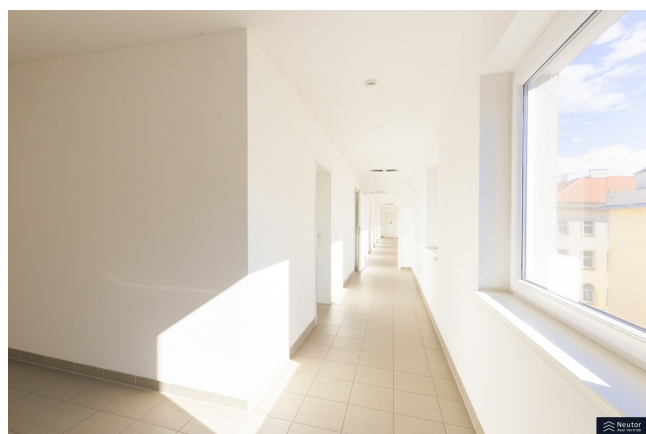


Nadine Schrammel











4. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 110,67 m²

BALKONE 11,30 m²

EINLAGERUNGSRAUM 1,00 m²



Alle Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnung und dienen nur zur Illustration der Größenverhältnisse. Raum- und Wohnungsgrößen können sich im Zuge der Ausführungsplanung geringfügig ändern. Änderungen sowie Irrtum vorbehalten!

PLANINHALT
Verkaufsplan
Ebene +04

Datum: 2014.06.17
Maßstab: 1:100

Neutor
Real Vertrieb

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine exklusive 4-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock, die mit einer großzügigen Außenfläche begeistert. Die Wohnung ist ruhig zum Innenhof ausgerichtet und bietet höchsten Wohnkomfort in zentraler Lage.

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 110,67 m²

Balkon: 2, einer mit ca. 6,50 m² und einer mit ca. 4,80 m²

Zimmer: 4

Bad: 2, eines mit Dusche und WC - eines mit Badewanne und WC

Waschmaschinenanschluss: ja im Badezimmer (im vorderen Badezimmer)

Küche: ja, voll möbliert, offene Wohnküche

Stock: 4. Etage

Heizung: Zentral, Fußbodenheizung

Lift: ja

Kellerabteil: ja

Garage: ja

Beschreibung

In top angebundener Lage zeichnet sich dieses Neubauhaus mit Balkon im 4. Stockwerk durch seine perfekte Infrastruktur und liebevollen Details aus. Mittels Lift gelangen Sie bequem und unkompliziert in die 4. Etage von wo Sie nur mehr wenige Schritte von Ihrer neuen Wohnung entfernt sind. Diese traumhafte Wohnung mit durchdachtem Grundriss empfängt Sie in einem Vorraum, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus erreichen Sie ein Zimmer sowie eines Ihrer beiden neuen Badezimmer. Dieses wurde schlicht verfliest und begeistert mit einem WC und einer Dusche sowie mit einem Waschmaschinenanschluss. Vom Vorraum aus erreichen Sie ebenfalls das Herzstück der Wohnung. Als dieses gilt die geräumige Wohnküche mit direktem Zugang zu einen Ihrer beiden Balkone. Dieses präsentiert

sich sehr großzügig und begeistert mit einer voll ausgestatteten Einbauküche. Über einen Gang erreichen Sie zwei weitere Räumlichkeiten welche ganz nach Ihrem Geschmack und Belieben eingerichtet werden können. Von einem Zimmer haben Sie direkten Zugang zum zweiten Balkon. Beide Balkone wurden in den ruhigen Innenhof ausgerichtet und bieten somit herrliche Ruhe. Ihren Kaffee bei Sonnenschein können Sie auf einem Ihrer neuen Balkone somit genießen und perfekt in den Tag starten. Ebenfalls verfügt diese Wohnung ein zweites Badezimmer, welches mit einer Badewanne und einem weiteren WC punktet. Eine tolle Wohnung mit einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Kosten

Brutto HMZ: € 2.050,- inkl. Betriebskosten und gesetzliche USt.

Kaution: 3 BMM

Garage: optional extern anmietbar für € 120,-inkl. USt. monatlich

Lage + Infrastruktur

Direkt bei der U4/U6 Station Längenfeldgasse gelegen, werden Sie die exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nicht mehr missen wollen. In nur wenigen Minuten zum Karlsplatz oder zum AKH, von hier führen gelangen Sie im Handumdrehen an die verschiedensten Orte. Die Nahversorger im Haus sorgen für kürzeste Wege beim Einkaufen.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap