

**Entzückende Familienwohnung - Loggia und
Gartennutzung - Klimaanlage - 3 Schlafzimmer**



Objektnummer: 17127

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,91 m ²
Nutzfläche:	104,91 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 112,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Gesamtmiete	1.950,69 €
Kaltmiete (netto)	1.538,34 €
Kaltmiete	1.773,36 €
Betriebskosten:	204,70 €
USt.:	177,33 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mira Krauliz





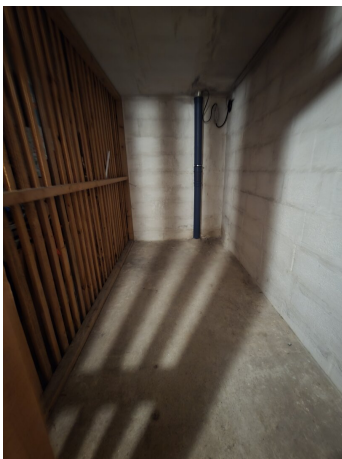
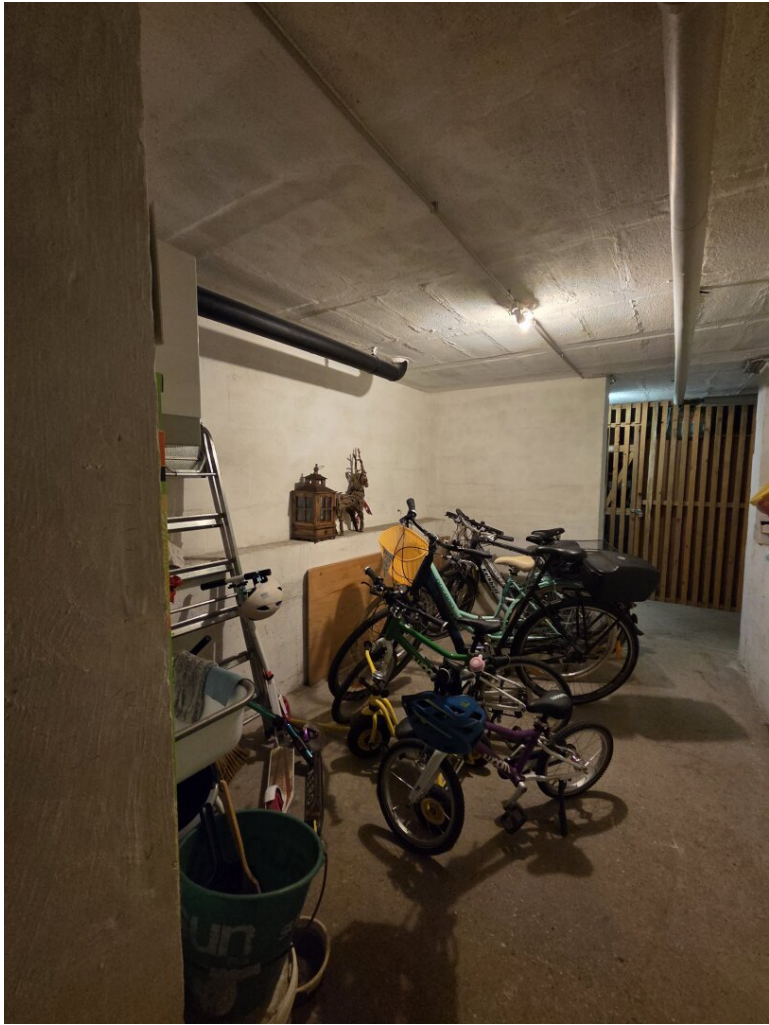










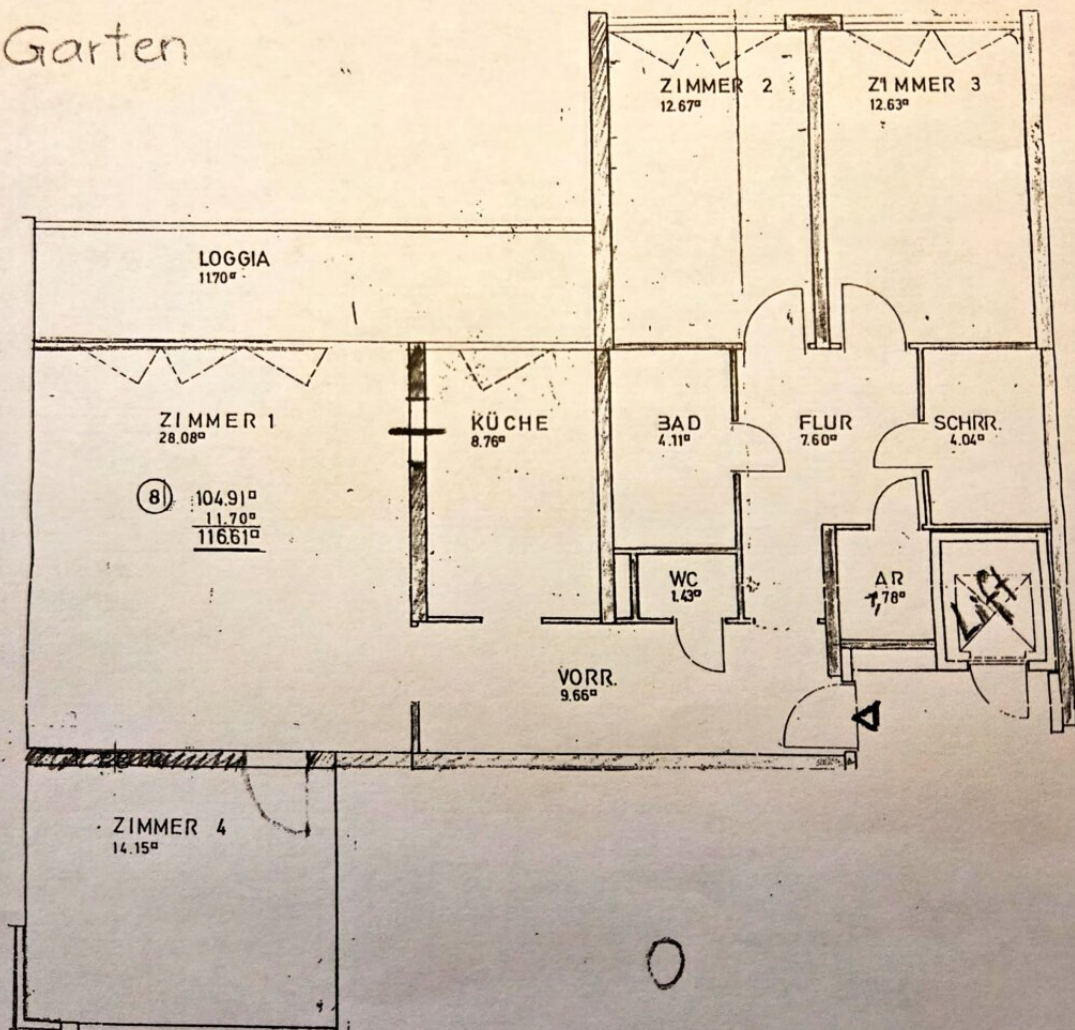


Garten

W

N

S



Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese entzückende Familienwohnung mit Loggia und Gartennutzung in Hietzinger Toplage!

Wohnung:

Diese wunderbare Wohnung im Grünen zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- **super Grundriss einer Familienwohnung, in gutem, gepflegten Zustand**
- **Wohnraum mit offener Küche angegliedert, 3 weitere Schlafräume**
- **Loggia und Gartennutzung mit Spielbereich für Kleinkinder**
- **Außenjalousien, Klimaanlage**
- **Küchenausstattung: Induktionsherd mit elektrischem Backrohr, samt Dampfgarfunktion, Mikrowelle, Dunstabzug, Geschirrspülmaschine groß, Spülbecken, Platz für die Waschmaschine in der Küchenzeile;**
- **Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Handtuchtrockner, WC mit Handwaschbecken extra**
- **3 Schlafräume (2 davon gartenseitig, ein Schlafräum straßenseitig), Ankleideraum, Abstellraum**
- **Fliesenboden in Küche, Badezimmer, WC, in den Wohn,- und Schlafräumen: Parkettboden, Vorraum und Küche: Korkboden**
- **ein Alarmanlage ist vorhanden und könnte aktiviert werden, Satelitenschüssel und Wandtresor, Sicherheitstüre sind ebenfalls vorhanden**

Lage:

In unmittelbarer Nähe zum Erholungsgebiet Roter Berg, aber auch zur "Einkaufsstraße" Hietzinger Hauptstraße gelegen, ist diese Umgebung sowohl dazu geeignet, die Grünflächen zu genießen, als auch die städtische Infrastruktur zu nutzen. Durch die Nähe zu den U4-Station Ober St. Veit, sowie zur Straßenbahnlinie 10 und den Buslinien 53A und 54B ist die Wohnung perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und daher auch die Innere Stadt schnell erreicht.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants und Kaffeehäuser stehen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Gebäude:

Es handelt sich um einen älteren Neubau (1977) und beinhaltet eine Gartennutzung, einen Abstellmöglichkeit für Fahrräder, sowie zeitnah auch die Nutzung eines Kellerabteiles.

Ein Personenlift steht ebenfalls zur Verfügung.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

Mira Krauliz über die gewählte Immobilienplattform, oder per Email an mk@engelreal.at

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap