

**Sonnige 2-Zimmer-Wohnung - Klimaanlage - Sehr guter,
gepflegter Zustand - Ausgezeichnetes Raumkonzept**



Objektnummer: 17139

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,11 m ²
Nutzfläche:	54,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,24 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,44 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.220,80 €
Kaltmiete (netto)	800,00 €
Kaltmiete	912,09 €
Betriebskosten:	96,38 €
Heizkosten:	186,15 €
USt.:	122,56 €
Provisionsangabe:	

2.330,09 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



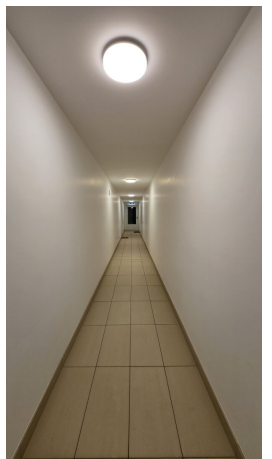
Stefan Luschnig















Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese Neubauwohnung in Hietzinger Toplage!

Es handelt sich um ein topmodernes Neubauprojekt mit allen Vorzügen (Barrierefreiheit, nutzbares Kellerabteil, Fahrradraum, etc.)

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Bitte beachten Sie:

Das Haus verfügt über eine Hauszentralheizung. Die monatlichen Kosten für Heizung, Warm- und Kaltwasser sind in den angegebenen, monatlichen Kosten bereits einhalten.

Wohnung:

Diese außergewöhnliche Wohnung zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- **Topausgestattete Wohnung in sehr gutem, gepflegten Zustand (Hochwertige Parkett- und Fliesenböden)**
- **Hochwertige, voll ausgestattete Küche**
- **Geschmackvolles Duschbad und separates WC**
- **Fußbodenheizung**
- **Außenbeschattung**
- **!!! Klimaanlage !!!**
- **Neubauhaus mit allen Vorzügen (Barrierefreiheit, nutzbares Kellerabteil, Fahrradraum, etc.)**

Lage:

Durch die Nähe zu den U4-Stationen "Unter St.Veit" und "Ober St.Veit", sowie die

Straßenbahnlinie 58 und Buslinien ist die Wohnung perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und jedes Ziel schnell und bequem erreicht.

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

Schnell erreicht sind auch die **Naherholungsgebiete "Lainzer Tiergarten" und "Schönbrunner Schlosspark"**.

Gebäude:

Es handelt sich um ein zeitnah errichtetes Haus mit allen Vorzügen eines topmodernen Neubauhauses.

Eine neue, großzügige Liftanlage wurde ebenfalls eingebaut und bringt Sie bequem zu Ihrer Traumwohnung.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

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

Stefan Luschnig unter **0676 - 554 0 884** bzw. per Email an **sl@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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap