

Tolle Dachgeschosswohnung in Wien!



Wohnzimmer

Objektnummer: 6547/4041

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,85 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,36 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.043,14 €
Kaltmiete (netto)	825,00 €
Kaltmiete	946,04 €
Betriebskosten:	121,04 €
USt.:	97,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer







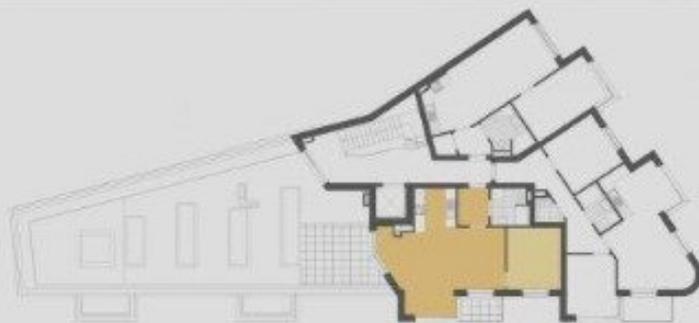


TOP 13



0 1m 2m 5m 10m

M 1:100



TOP 13

WOHNFLÄCHE:	50.52m²
VORRAUM	3.62m²
WOHNKÜCHE	32.13m²
ZIMMER	10.47m²
BAD/WC	4.30m²
BALKON	3.31m²
TERRASSE	13.63m²

3. STOCK

Objektbeschreibung

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 50,85 m²
- **Terrasse:** ca. 13,9 m² nordwestseitig
- **Balkon:** ca. 3.31 m² nordwestseitig
- **Gesamtmiete (brutto):** € 1.043,14 € inkl Betriebskosten- ohne Strom, Beheizung, Internet etc.
- **Mietbeginn:** ab sofort möglich
- **Befristung:** 3 Jahre mit der Option auf Verlängerung
- **Kaution:** 3 Brutto Monats Mieten
- **Kellerabteil vorhanden**

Infrastruktur:

Bildungseinrichtungen:

- **Kindergärten:** Zahlreiche Kindergärten in der Umgebung bieten familienfreundliche Betreuung.
- **Schulen:** Die Volksschule und Mittelschulen in Liesing sind gut erreichbar.

- **Höhere Schulen:** Weiterführende Schulen wie Gymnasien und berufsbildende Schulen befinden sich ebenfalls in Liesing.

Gesundheitsversorgung:

- **Ärzte:** Allgemein- und Fachärzte befinden sich in der näheren Umgebung.
- **Apotheken:** Mehrere Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.
- **Krankenhäuser:** Das Krankenhaus Hietzing sowie private Kliniken in der Umgebung bieten umfassende medizinische Versorgung.

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Supermärkte:** Hofer, Billa und Spar sind fußläufig oder mit dem Auto schnell erreichbar.
- **Shopping:** Das Riverside Einkaufszentrum und das Shopping City Süd (SCS) bieten ein breites Angebot an Geschäften.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **U-Bahn:** Die U6-Station "Erlaaer Straße" ist in wenigen Minuten erreichbar.
- **Bus:** Zahlreiche Buslinien, wie die 61A und 64A, verkehren in der Umgebung.
- **Schnellbahn:** Die Schnellbahnstation Liesing bietet eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und in die Umgebung.

Auto:

- **Straßenanbindung:** Die Südbahn (A2) sowie die Wiener Außenring Schnellstraße (S1) sind in wenigen Minuten erreichbar.
- **Fahrzeit ins Zentrum:** Etwa 20 bis 30 Minuten je nach Verkehrslage.

Besonderheiten:

Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Wohnqualität aus, die besonders bei Familien und Pendlern beliebt ist. Die Kombination aus Ruhe, grüner Umgebung und hervorragender Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv.

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 <1.000m
 Apotheke <500m
 Klinik <500m
 Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
 Kindergarten <500m
 Universität <4.500m
 Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
 Bank <500m
 Post <1.500m
 Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap