

## 3-Zimmer-Wohnraum mit Balkon!



Muster Wohnraum

**Objektnummer: 83967**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Atzlergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 22,93 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.436,77 €
Kaltmiete (netto)	1.051,87 €
Kaltmiete	1.306,15 €
Betriebskosten:	254,28 €
USt.:	130,62 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

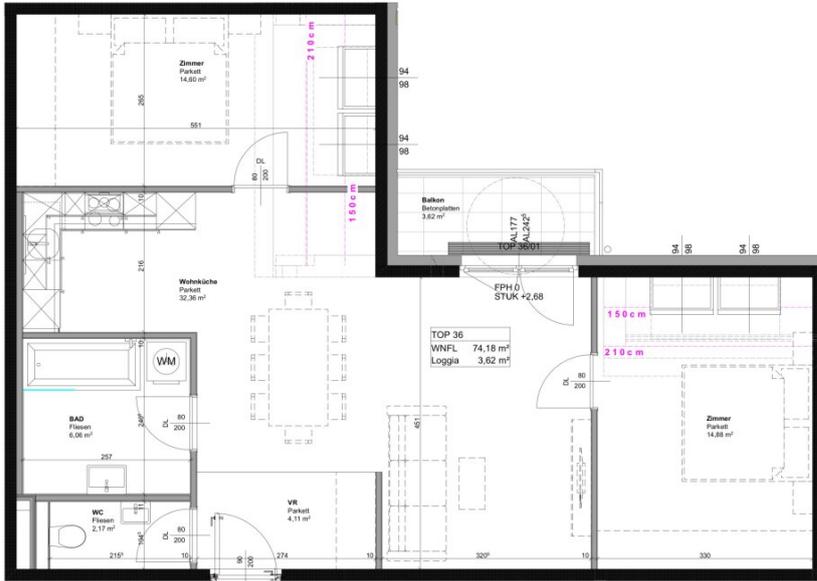


**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH







GRUNDRISS 1.DACHGESCHOSS



Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbauelementen verwendbar, dazu sind Näherweise erforderlich. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Mietvertrag.

# HANDLER

## VERMARKTUNGSPLAN 1.DG TOP 36

Atzlergasse 13  
1230 Wien

08.10.2021

PLANINHALT  
Grundrisse

MASSSTAB  
1:50, 1:600

WONNFLÄCHEN  
Wohnfläche 74,18 m<sup>2</sup>  
Balkon 3,62 m<sup>2</sup>

### ÜBERSICHT 1.DACHGESCHOSS



Dieser Plan ist gezeichnet Eigentum der Handler Bau Group und damit geistig geschützt. Jede unerlaubte Entzerrung, Vervielfältigung, Überbearbeitung oder Weitergabe an Dritte ist verboten. Straftat und verpflichtend überdies zum Schadenersatz. (Unternehmensgesetz) Keine Haftung. Naturkatastrophen.

WWW.HANDLER-GROUP.COM



## Objektbeschreibung

### 3-Zimmer-Wohntraum mit Balkon!

Direkt im 23. Wiener Gemeindebezirk befindet sich diese wunderschöne und moderne Wohnung. Die Lage dieses Apartment besticht durch die naheliegenden Supermärkte, Bäckereien und Drogerien.

Auch Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung selbst befindet sich im 1. Dachgeschoss und verfügt über eine großzügige Wohnküche, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Vorraum. Der ostseitige Balkon ist vom Wohnzimmer aus begehbar und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

### Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

#### Ausstattung:

- vollausgestattete Einbauküche
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume
- Kellerabteil

Dieses Objekt ist nicht barrierefrei.

#### Öffentliche Anbindung:

- U-Bahn: U6 "Siebenhirten"
- Badner Bahn

- Buslinie 61A, 61B, 260

Strom, Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:**

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungskosten

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 <2.500m  
Krankenhaus <2.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.750m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <3.750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.