# Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Ober St.Veit!



Objektnummer: 87727

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Bergenstammgasse

Art:WohnungLand:ÖsterreichPLZ/Ort:1130 WienZustand:GepflegtAlter:NeubauWohnfläche:50,50 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: C 53,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:B0.95Gesamtmiete1.198.99 €Kaltmiete (netto)903.14 €Kaltmiete1.089.99 €Betriebskosten:186.85 €USt.:109.00 €

**Provisionsangabe:** 

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.

**EHL Wohnen GmbH** 





















# version 130603 04.03 bad flecon 6.57 m² verfasser: DA.02 zimmer parkott 14,65 m² 04.04 wc flesion 1,85 m² OBI TOP 4 \$ 1582 m² TOP 4 50,50 m2 +4,53 m2 balkon 00[ nstrasse 22/12, tel 01/3156877-0, fax dw 33, archite BERGENSTAMMGASSE 13, 1130 WIEN - Top 4 sichholzer - 1010 wien, mana theresi z ( 6,82 m² 14,65 m² 6,57 m² 1,85 m² 20,65 m² 1,55 m² 50,50 m² 4,53 m² 55,03 m² planung + örtliche bauaufsicht architekten rudolf gitschthaler, hannes 1. OBERGESCHOSS 04.01 urigang 04.02 zimmer 04.03 bad 04.04 wc 04.05 zimmer/kochgel. summe WNF GESAMT EL top 4 + balkon



# **Objektbeschreibung**

#### Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1130 Wien – Ihr neues Zuhause!

Dieses kleine Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse gleich in der Nähe von der U-Bahn Station "Ober St. Veit". Nur unweit vom Objekt befindet sich die Hietzinger Hauptstraße, zahlreiche Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der prachtvolle Schönbrunner Schlosspark ist mit dem Fahrrad oder Auto in nur wenigen Minuten erreicht und bietet sich perfekt für Spaziergänge und Erholung im Grünen an.

Die Wohnung selbst liegt im 1. Obergeschoss des Hauses und verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und ebenerdiger Dusche, eine separate Toilette und einen Vorraum. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den knapp 5 m² großen Balkon, der zum gemütlichen Verweilen einlädt.

#### **Ausstattung**

- EWE-Küche ganz in Weiß mit Siemens-Edelstahlgeräten
- Badezimmer mit Dusche (ebenerdig) und Badewanne
- · Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung
- Fußbodenheizung
- Elektrische Außenjalousien
- Gas-Zentralheizung
- SAT- oder Kabel-TV



• Allgemeiner Fahrradabstellraum

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

#### Öffentliche Verkehrsanbindung

U4 Station "Ober St. Veit"

Buslinie 47A "Mantlergasse"

Buslinie 53B oder 54B "Rohrbacherstraße"

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

#### Nebenkosten:

3 BMM Kaution, 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 <250m Apotheke <250m Klinik <1.750m Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <750m



#### ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

Universität <1.000m Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <3.750m

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <250m Straßenbahn <750m U-Bahn <250m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <4.250m

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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

