Familienfreundliche 3-Zimmer Wohnung mit 84m2 + 15m2 Loggia nähe Ottakringer Brauerei



Objektnummer: 5675/500

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Neulerchenfelder Straße

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1160 Wien
Zustand: Gepflegt
Alter: Neubau
Wohnfläche: 84,00 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1

Heizwärmebedarf: D 103,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:D 2,03Gesamtmiete1.325,52 ∈Kaltmiete (netto)1.092,00 ∈Kaltmiete1.205,02 ∈Betriebskosten:113,02 ∈USt.:120,50 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH Wollzeile 1







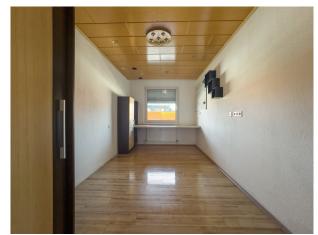
















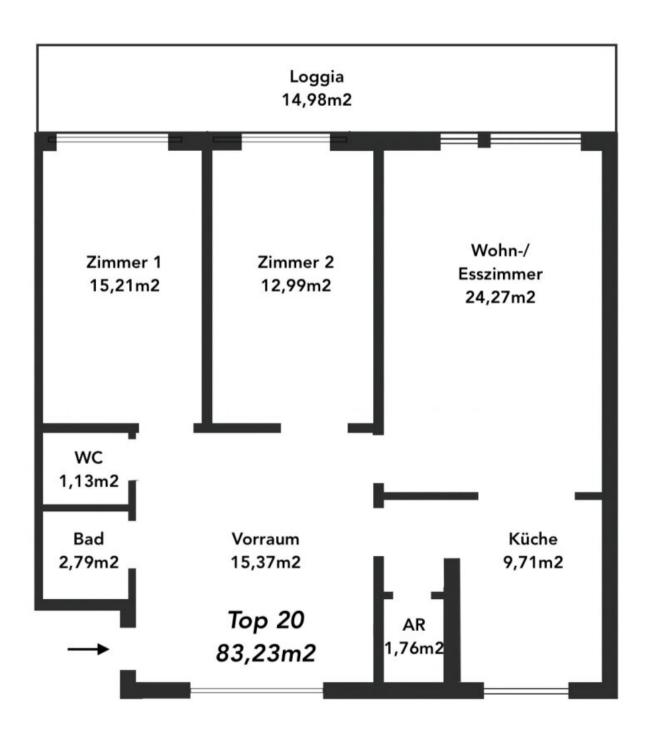












Objektbeschreibung

Familienfreundliche 3-Zimmer Wohnung mit 84m2 + 15m2 Loggia nähe Ottakringer Brauerei

In der Neulerchenfelder Straße im 16. Bezirk erwartet Sie eine charmante Wohnung mit rund 84 m² Wohnfläche und einer sonnigen Loggia von knapp 15 m². Die Wohnung liegt im 4. Liftstock eines gepflegten Hauses und verbindet eine moderne Ausstattung mit einer durchdachten Raumaufteilung – ideal für alle, die Wert auf Komfort und urbanes Wohnen legen.

Lage: nähe Karl-Hodina-Park

Raumaufteilung im Detail

• Vorraum: 15,37 m²

• Badezimmer: 2,79 m²

• WC: 1,13 m²

Abstellraum: 1,76 m²

• Küche: 9,71 m²

• Zimmer 1: 15,21 m²

• Zimmer 2: 12,99 m²

Wohn-/Esszimmer: 24,27 m²

• Loggia: 14,98 m²

Die Wohnung besticht durch helle Räume und eine großzügige Loggia, die den Wohnbereich ins Freie erweitert – ein idealer Ort für entspannte Abende oder den Start in den Tag.

Ausstattung und Komfort

- Vollmöblierte Übergabe möglich (alternativ nur mit Küche/Bad)
- Vollausgestattete Küche mit allen Geräten

• Fernwärme für effizientes Heizen

Klimaanlage für angenehmes Raumklima im Sommer

• Helle, gepflegte Ausstattung mit pflegeleichten Böden (optional auch teilmöbliert mit

Küche/Bad möglich)

Lage

Die Lage in der Neulerchenfelder Straße überzeugt durch ihre zentrale und gleichzeitig

wohnfreundliche Atmosphäre.

• Supermarkt direkt ums Eck - Einkäufe sind bequem zu Fuß erledigt.

Zahlreiche weitere Geschäfte, Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten

erreichbar.

 Öffentliche Verkehrsanbindung: Straßenbahnlinien 2, 9 und 46 sowie mehrere Buslinien bringen Sie schnell in die Innenstadt. Auch die U6-Station Thaliastraße ist in

kurzer Distanz erreichbar.

Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Konditionen pro Monat

Mietdauer: 3 Jahre

• Mietbeginn: ab sofort möglich

• Bruttomonatsmiete: Hauptmietzins EUR 1.201,20 + Betriebskosten EUR 124,32 =

EUR 1.325,52/Monat (zzgl. Heizkosten und Warmwasser)

Aufteilung:

• Hauptmietzins (inkl. 10% USt.): EUR 1.201,20/Monat

• Betriebskosten: EUR 124,32

Heizkosten: EUR 76,48

• Warmwasser: EUR 50,99

Kaution: 3 BMM

Kontakt:

Julia Pauer, BSc

VIEMMO Real Estate GmbH

Mobil: +43 676 55 33 478

E-Mail: pauer@viemmo.com

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 <500m Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <250m Universität <1.250m Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <250m Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m U-Bahn <750m Straßenbahn <250m Bahnhof <750m Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap