

## **DG Maisonette Nähe Alte Donau - Klimaanlage - Kleiner Balkon**



**Objektnummer: 6482**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinbrechergasse 24
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.498,00 €
Kaltmiete (netto)	1.349,12 €
Kaltmiete	1.484,46 €
Betriebskosten:	126,96 €
USt.:	13,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

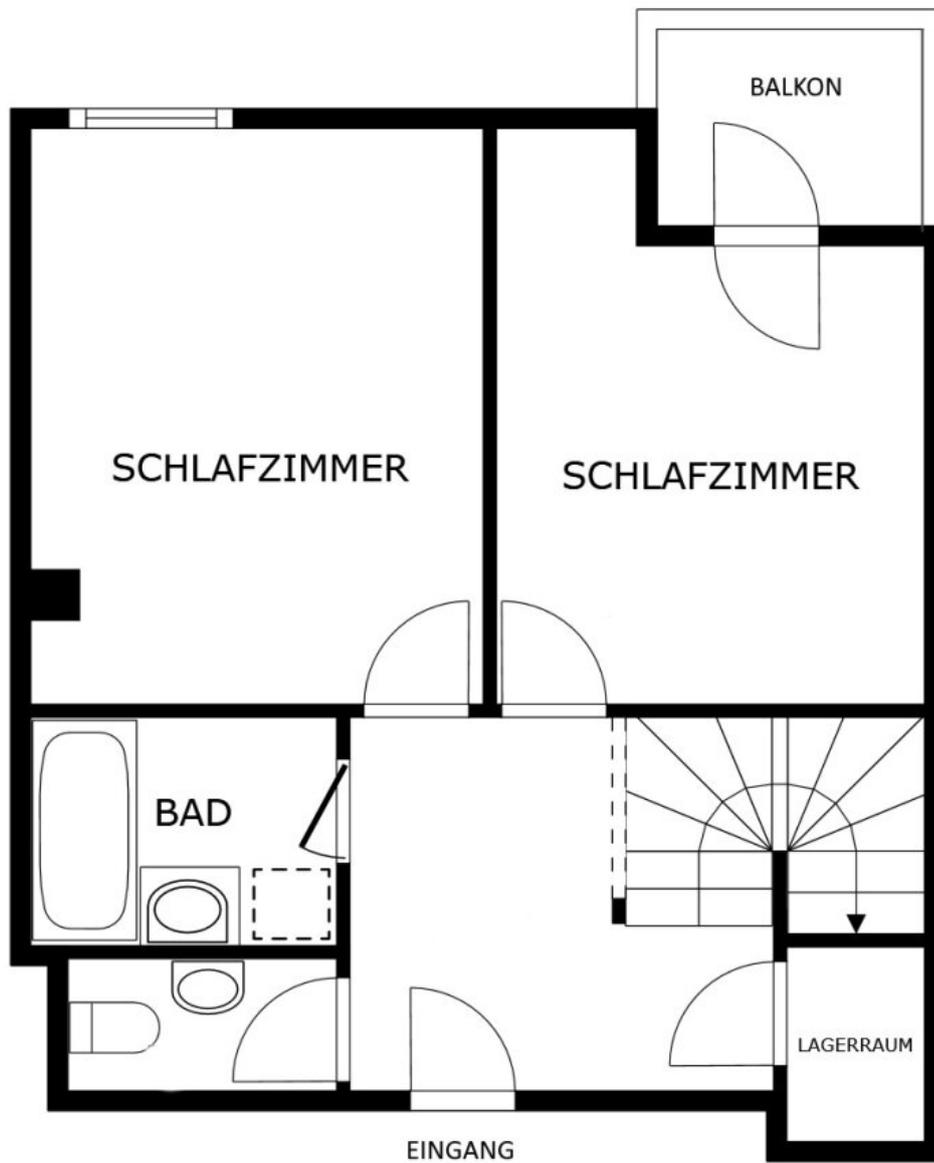


**Manuel Plachner**

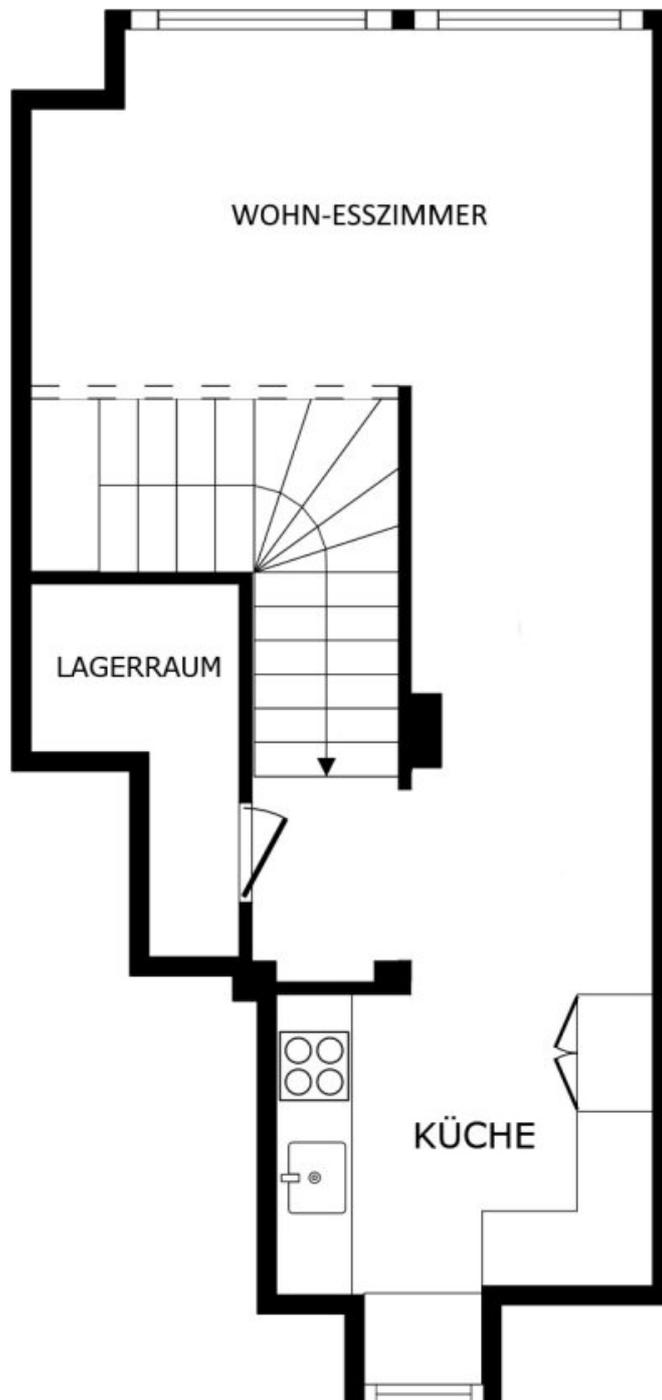
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH







WOHNEBENE 1



WOHNEBENE 2

## Objektbeschreibung

Diese freundliche Familienwohnung präsentiert sich in gutem Zustand, wurde über die letzten Jahre laufend saniert und seit je her wunderbar gepflegt, um ein Maximum an Wohnkomfort zu bieten.

### LAGE:

Die **Alte Donau** zählt zu den gefragtesten Lagen im 22. Bezirk und hier ist man nur 10min. Fußweg von ihr entfernt!

Mit überzeugender Verkehrsanbindung, liegt die Wohnung im **Dachgeschoß (mit Lift)** in sonniger Süd-Nord-Ausrichtung.

Ganz toll für Familien und Sportbegeisterte ist der hinter dem Haus befindliche **Sport- und Spielplatz** (zur Schule gehörig), und für kleine Kinder gibt es im **Innenhof einen Allgemeingarten**, der von allen Bewohnern genutzt werden kann.

### OBJEKTDESCHEIBUNG:

Aufgeteilt auf 2 Stockwerke und 3 Zimmer befinden sich auf 84m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 2 Schlafzimmer, 1 Bad (mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss), 1 getrennte Toilette, 2 Abstellräume, eine offen gestaltete Küche und direktem Zugang ins Wohnzimmer.

*EG. 2 Schlafzimmer (eines davon mit Ausgang auf den Balkon), Badezimmer, Toilette, Abstellraum*

*OG: Küche, Wohnzimmer, Abstellraum*

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

*Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.*

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <375m

Apotheke <400m

Klinik <1.275m

Krankenhaus <2.275m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <575m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <625m

Einkaufszentrum <475m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <925m

Polizei <800m

### **Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <1.225m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <975m

Autobahnanschluss <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap