

Garten-Terrassen-Wohnung in Ruhelage



Objektnummer: 6479

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

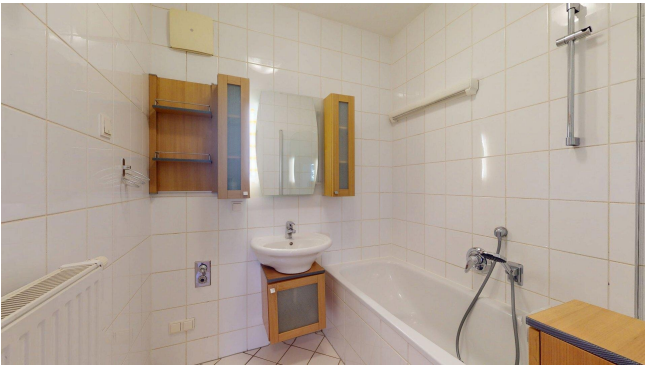
Adresse	Löfflergasse 43-45
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	75,00 m ²
Keller:	4,20 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Gesamtmiete	1.150,00 €
Kaltmiete (netto)	1.150,00 €
Kaltmiete	1.150,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



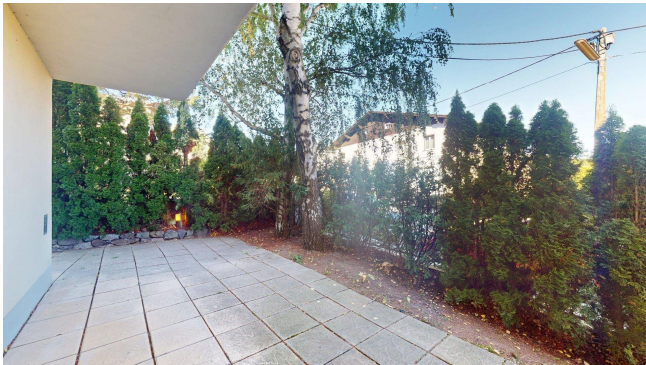
Manuel Plachner

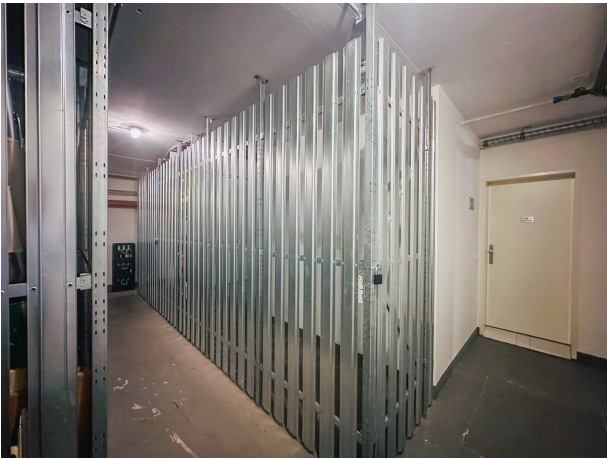


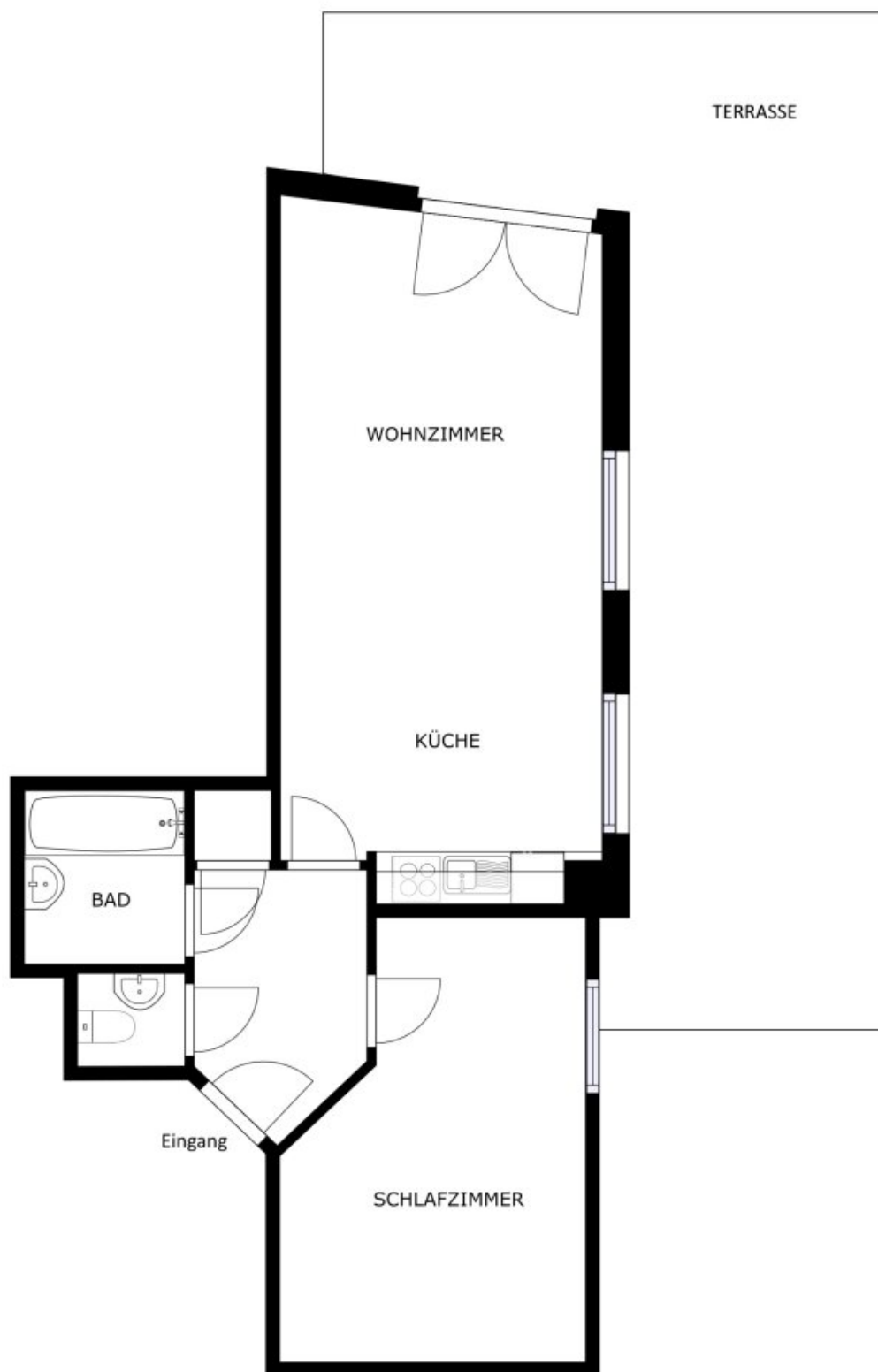












Objektbeschreibung

Diese freundlich helle Singlewohnung / Pärchenwohnung präsentiert sich in sehr gutem Zustand und wurde soeben erst oberflächlich saniert, um ein Maximum an Wohnkomfort zu bieten.

LAGE:

In angenehm grüner Randlage des 13. Bezirks, mit trotzdem nahegelegener Verkehrsanbindung (Bus), liegt die Wohnung im Erdgeschoß, ca. 2m über Straßen-Niveau, in angenehmer Süd-West-Ausrichtung.

OBJEKTbeschreibung:

Aufgeteilt auf 2 Zimmer befinden sich auf 54m² Wohnfläche insgesamt 1 Schlafzimmer , 1 Bad (mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss), 1 getrennte Toilette mit Handwaschbecken, 1 Abstellraum und eine offen gestaltete Küche, integriert ins Wohnzimmer mit gleichzeitigem Ausgang auf die ca. 80m² große Freifläche.

AUSSTATTUNG:

Dass in der ganzen Wohnung qualitativer Holzboden verlegt ist, versteht sich von selbst, die Sanitärräume sind verflies.

Die Küche präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand und verfügt über alle wichtigen elektronischen Geräte.

Per außenliegender elektrischer Rollos kann man den gesamten Wohnraum abdunkeln und vor Sonneneinstrahlung und Hitze schützen, auf der Terrasse steht zusätzlich eine elektrisch bedienbare Markise zur Verfügung.

SONSTIGES:

Die umliegende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Angefangen von nächster öffentlicher Anbindung, gibt es in ca. 500m Umgebung Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, und

Vieles mehr (siehe Grafik).

Mit ca. 4 m² Fläche liegt im trockenen und gut durchlüfteten Keller zusätzlicher Stauraum vor.

Der Eigentümer begrüßt Haustierhaltung, hätte hierzu nur gerne eine zusätzliche Bruttomonatsmiete Kautions hinterlegt (folglich 4BMM, statt 3BMM).

Bitte beachten Sie, dass manche Räume virtuell eingerichtet sind, um Ihnen eine bessere Vorstellung über die Einrichtungsmöglichkeiten zu liefern; die Vermietung erfolgt unmöbliert.

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 <625m

Apotheke <450m

Klinik <500m

Krankenhaus <800m

Kinder & Schulen

Schule <1.150m

Kindergarten <925m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.125m

Nahversorgung

Supermarkt <425m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.350m

Sonstige

Geldautomat <1.100m

Bank <1.100m

Post <1.375m

Polizei <1.350m

Verkehr

Bus <150m

Straßenbahn <600m

U-Bahn <1.975m

Bahnhof <1.325m

Autobahnanschluss <4.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap