

Bungalow in Wien mit Terrasse in ruhiger Lage



Objektnummer: 6924/340

Eine Immobilie von Kahler Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	70,34 m ²
Lagerfläche:	7,73 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 166,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,39
Gesamtmiete	1.395,00 €
Kaltmiete (netto)	1.158,18 €
Kaltmiete	1.268,18 €
Betriebskosten:	110,00 €
USt.:	126,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



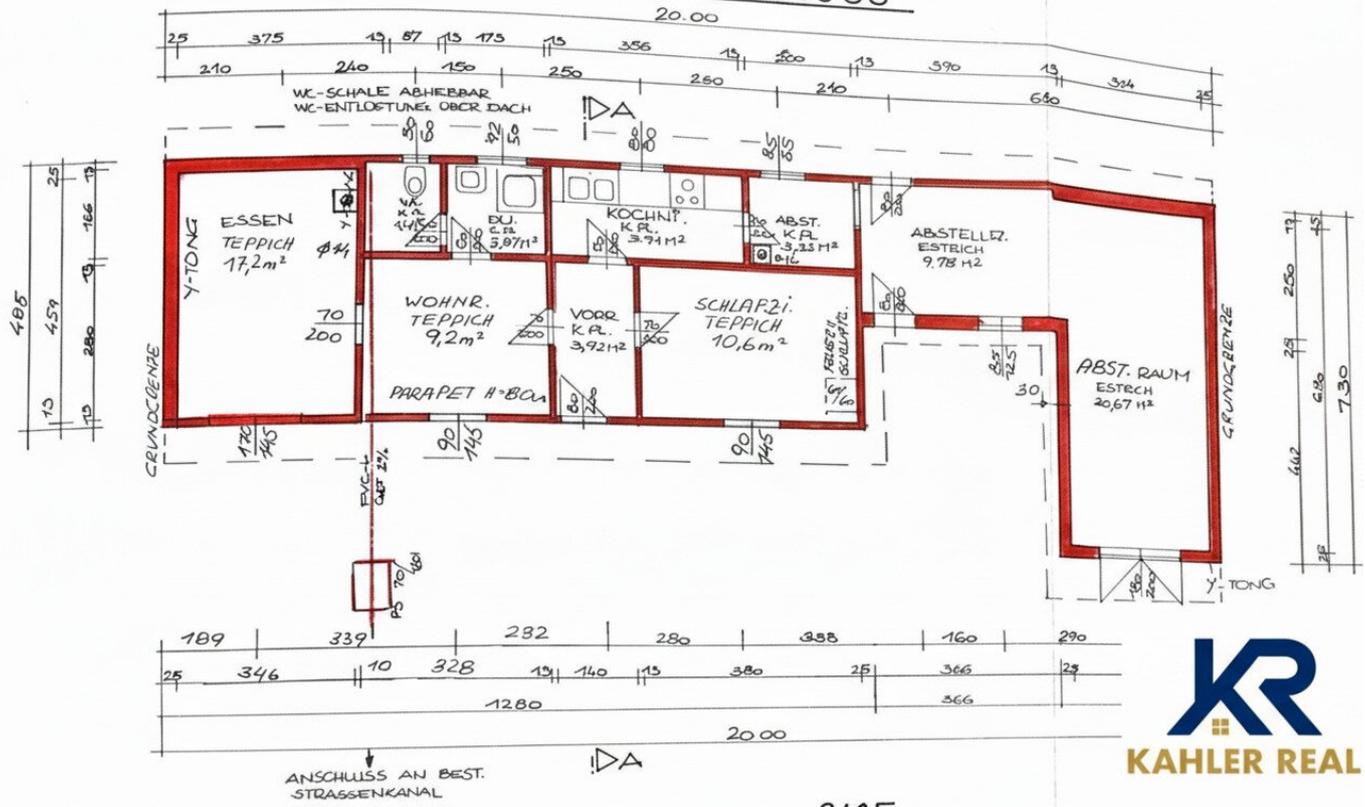
Andreas Kahler







ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Auskunft Herr Kahler Andreas 0664/33 11 333

überdachte Terrasse: 8,60m²

Raumaufteilung:

Wohnküche - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Arbeitszimmer - Badezimmer - WC - Vorraum

kurz Beschreibung:

Baujahr 1980 - Holzriegelbau - Heizung: Einzelofen Elektro und Holz - Fenster: Kunststoffisoliertes Glasfenster mit Rolläden - Böden: Laminat, Teppich, Fliesen

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Bungalow im begehrten 11. Bezirk von Wien. Diese moderne Immobilie mit einer Fläche von 70,34 m² bietet nicht nur ein stilvolles Ambiente, sondern auch einen hohen Wohnkomfort, der Ihren Lebensstil bereichert.

Die lichtdurchfluteten 3 Zimmer des Bungalows sind perfekt durchdacht und bieten ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Die offene Wohnküche ist das Herzstück dieser Immobilie und lädt sowohl zum Kochen als auch zum geselligen Beisammensein ein. Ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt, wird das Kochen zum Vergnügen. Die angrenzende Wohnküche sorgt für eine gemütliche Atmosphäre, die sowohl für entspannte Abende als auch für gesellige Zusammenkünfte ideal ist.

Der Bungalow wurde modernisiert und präsentiert sich in einem einladenden Zustand. Hochwertige Fliesen und Laminatböden verleihen den Räumen eine elegante Note und erleichtern die Pflege. Das Badezimmer mit Fenster und Dusche ist nicht nur funktional, sondern bietet auch einen Ort der Entspannung.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Genießen Sie den herrlichen Grünblick und lassen Sie den Alltag hinter sich. Ob bei einem gemütlichen Frühstück oder einem romantischen Abendessen – dieser Außenbereich wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Mit Bus und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens an das Wiener Verkehrsnetz angebunden. Auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt, was Ihnen maximale Flexibilität und

Mobilität garantiert.

Die Umgebung des Bungalows bietet eine perfekte Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Supermärkte und eine Bäckerei. Ein Einkaufszentrum in der Nähe rundet das Angebot ab und macht Ihr Leben hier besonders komfortabel.

Mit einer monatlichen Miete von 1.395,00 € bietet dieser Bungalow ein unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis für all jene, die das Leben in Wien in vollen Zügen genießen möchten.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem wunderbaren Bungalow verzaubern und erleben Sie, wie Ihr neues Zuhause aussehen könnte!

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.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst

zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap