

**EXKLUSIVE 4 ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON -
CHARMANTE RAUMAUFTEILUNG - LICHTDURCHFLUTET
- FAMILIENJUWEL - NÄHE ERHOLUNGSGEBIET LAARER
WALD**



Objektnummer: 4788

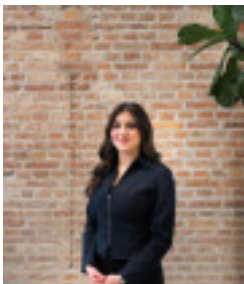
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

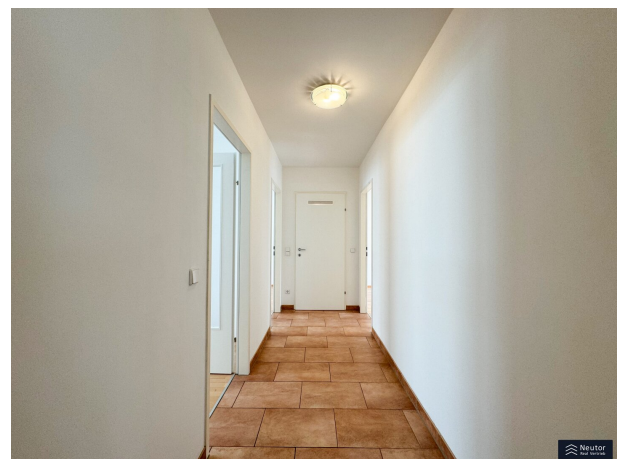
Adresse	Moselgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,10 m ²
Nutzfläche:	99,86 m ²
Gesamtfläche:	99,86 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,85 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Gesamtmiete	1.650,00 €
Kaltmiete (netto)	1.350,54 €
Kaltmiete	1.500,00 €
Betriebskosten:	136,30 €
USt.:	150,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

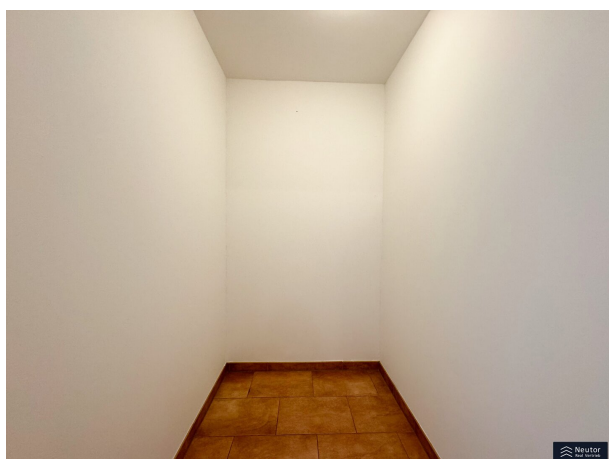
Ihr Ansprechpartner



















Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine freundliche 4 Zimmerwohnung in der Nähe von der Parkanlage Löwygrube. Die Wohnung begeistert mit einer durchdachten Raumaufteilung, hellen Lichtverhältnissen, einem großzügigen Balkon und einer Hauseigenen Tiefgarage.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 93,10 m²

Loggia: ca. 3,22 m² (in der Wohnfläche inkludiert)

Balkon: ca. 6,76 m²

Zimmer: 4

Küche: ja - offene Wohnküche

Badezimmer: 1, mit Badewanne

WC: 1, separat angelegt mit Handwaschbecken

Waschmaschinenanschluss: ja - im Badezimmer

Lift: ja

Stock: 3. Etage

Fahrradraum: ja

Keller: ja

Garage: ja Nr. 40 - kann optional angemietet werden

Gemeinschaftsraum: ja

Beschreibung:

An dieser Adresse werden Sie in einem modernen Haus empfangen. Mittels Lift gelangen Sie

bequem und unkompliziert auf die dritte Etage, von wo Sie nicht mehr weit von Ihrer neuen 4-Zimmerwohnung getrennt sind. Die reizende Wohnung betreten Sie über einen geräumigen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Linkerhand erreichen Sie das separat angelegte WC mit Handwaschbecken. Rechterhand wurde das Badezimmer angelegt welches schlicht verfließt wurde und mit einer großzügigen Badewanne überzeugt. Über den Vorraum gelangen Sie zum Herzstück der Wohnung, die Wohnküche. Hier wurde eine gut ausgestattete Einbauküche angebracht, welche förmlich zum Kochen einlädt. Durch die Wohnküche erreichen Sie die Loggia und den Balkon welche sich perfekt für die Mittagsstunden eignen. Ihnen stehen drei weitere Räumlichkeiten in dieser Wohnung zur Verfügung, die ganz nach Ihren Vorstellungen eingerichtet werden können. Praktischerweise befindet sich in dieser Wohnung auch noch ein Abstellraum um etwaige Haushaltsgeräte zu verstauen. Um sich lästige Parkplatz Suchen zu ersparen kann in der Hauseigenen Tiefgarage ein Stellplatz angemietet werden. Eine tolle Wohnung in grüner aber dennoch zentraler Lage.

Die abgebildeten Fotos dienen als Referenzbilder.

Kosten:

Brutto HMZ: € 1.650,- inkl. Betriebskosten und gesetzliche USt.

Kaution: 3 BMM

Garage: € 95,- inkl. Betriebskosten und gesetzliche USt. (optional anmietbar)

Provision: keine

Lage und Infrastruktur:

Im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks werden Sie mit kurzen Wegen und einer top Infrastruktur verwöhnt. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Buslinien 68A und 68B. Ebenso erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten die Tramlinien D/6/11. Die Linie D befördert Sie bequem und unkompliziert ins Zentrum von Wien. Für einen entspannten Nachmittag eignet sich der Wielandpark oder die Parkanlage Löwygrube hervorragend. Im Bereich Bildung steht Ihnen das GRG10 Gymnasium Laaerberg zur Verfügung. Eine tolle Wohnung mit einer tollen Infrastruktur.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <1.000m
Apotheke <750m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <1.250m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap