ERSTBEZUG nach Sanierung - Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Objektnummer: 6924/345

Eine Immobilie von Kahler Real Gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Stephensongasse

Art:WohnungLand:ÖsterreichPLZ/Ort:1210 Wien

Baujahr: 1972

Zustand:Voll_saniertAlter:NeubauWohnfläche:68,07 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

Keller: 3,00 m²

Heizwärmebedarf: C 82,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:D1,91Gesamtmiete1.442,00 ∈Kaltmiete (netto)986,45 ∈Kaltmiete1.181,81 ∈Betriebskosten:195,36 ∈Heizkosten:120,00 ∈

Heizkosten: 120,00 € **USt.:** 140,19 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kahler





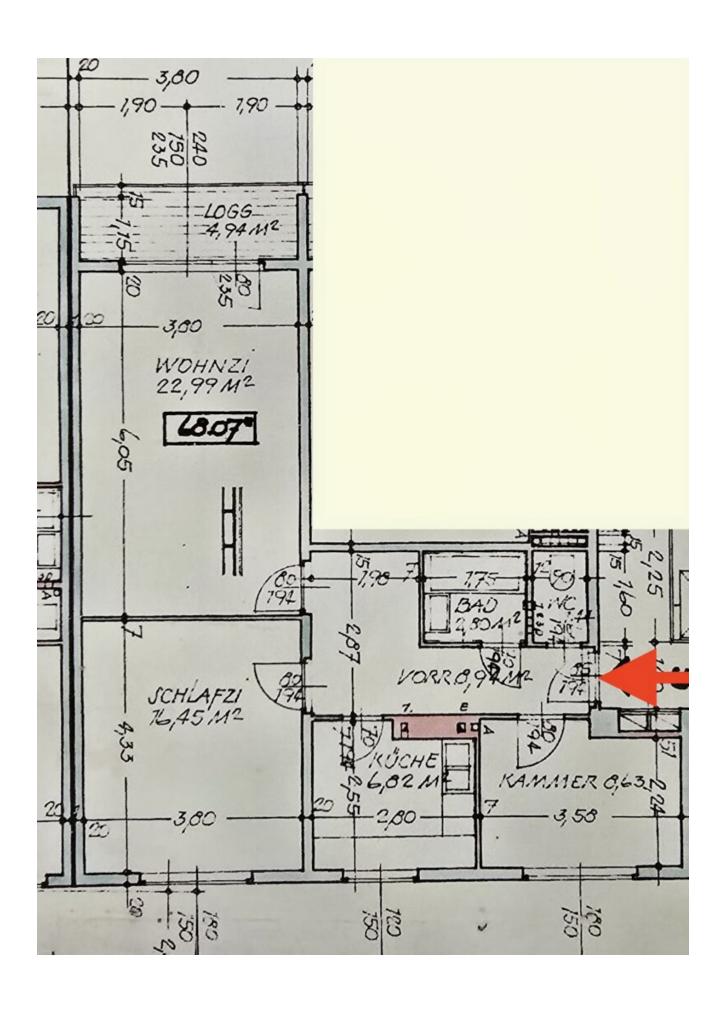












Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Kahler Andreas 0664 / 33 11 333

Etage: 1.Stock (Lift)

Keller: ja

Raumaufteilung:

Wohnzimmer - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Küche - Badezimmer - WC - Vorraum

kurz Beschreibung:

Bj. ca.1972 NEU SANIERT 2025 - Heizung: Gaszentralheizung - Klimaanlage - Fenster: Kunststoffisolierglasfenster - Böden: Parkett, Fliesen - Badezimmer und NEUE Küche möbliert

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese wunderschöne, vollsanierte Wohnung befindet sich in der begehrten Lage des 21. Bezirks und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Mit einer großzügigen Fläche von 68,07 m² und drei hellen Zimmern ist diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf Raum und Komfort legen. Die Wohnung liegt in der 1. Etage und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, der Ihnen genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Genießen Sie die frische Luft und den herrlichen Ausblick ins Grüne von Ihrer eigenen Loggia aus. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen, während Sie die ruhige Umgebung und die Natur in vollen Zügen genießen. Die hochwertigen Fliesen und der elegante Parkettboden in der gesamten Wohnung unterstreichen den modernen und stilvollen Charakter dieses Objekts.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine moderne Einbauküche lädt zu kulinarischen Abenteuern ein, während die zentrale Gasheizung und die Klimaanlage für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgen. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet, die den Start in den Tag angenehm macht.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn ermöglicht es Ihnen, die Stadt schnell und unkompliziert zu erreichen. So sind Sie sowohl im Stadtzentrum als auch in den umliegenden Bezirken stets mobil und flexibel.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, eine Universität sowie Supermärkte und Bäckereien. Hier bleibt kein Wunsch offen, und das Familienleben kann in vollen Zügen genossen werden.

Für nur 1.300,00 € monatlich können Sie sich diesen Wohntraum erfüllen. Nutzen Sie die Gelegenheit, in dieser erstklassigen Wohnung in Wien zu leben, die höchsten Wohnkomfort mit einer idealen Lage verbindet.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

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: BGBI. 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 <750m Klinik <1.500m Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m Kindergarten <750m Universität <1.000m Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <750m Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <750m Bank <1.000m Post <750m Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m U-Bahn <1.250m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.250m Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap