

**MONTE LAA - PERFEKTE BALANCE ZWISCHEN  
URBANEM LEBEN UND ERHOLUNG IN GRÜNRUHELAGE**



**Objektnummer: 2411**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Gesamtmiete</b>	2.300,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.083,72 €
<b>Kaltmiete</b>	2.300,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

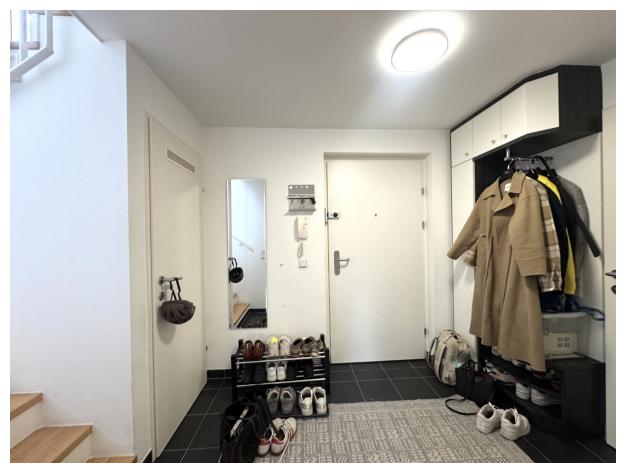
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

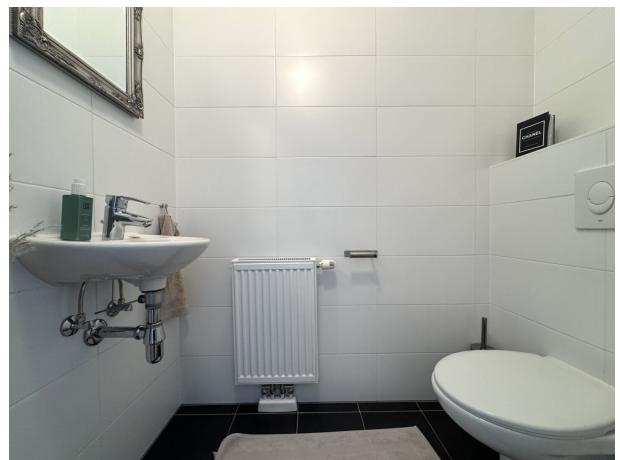
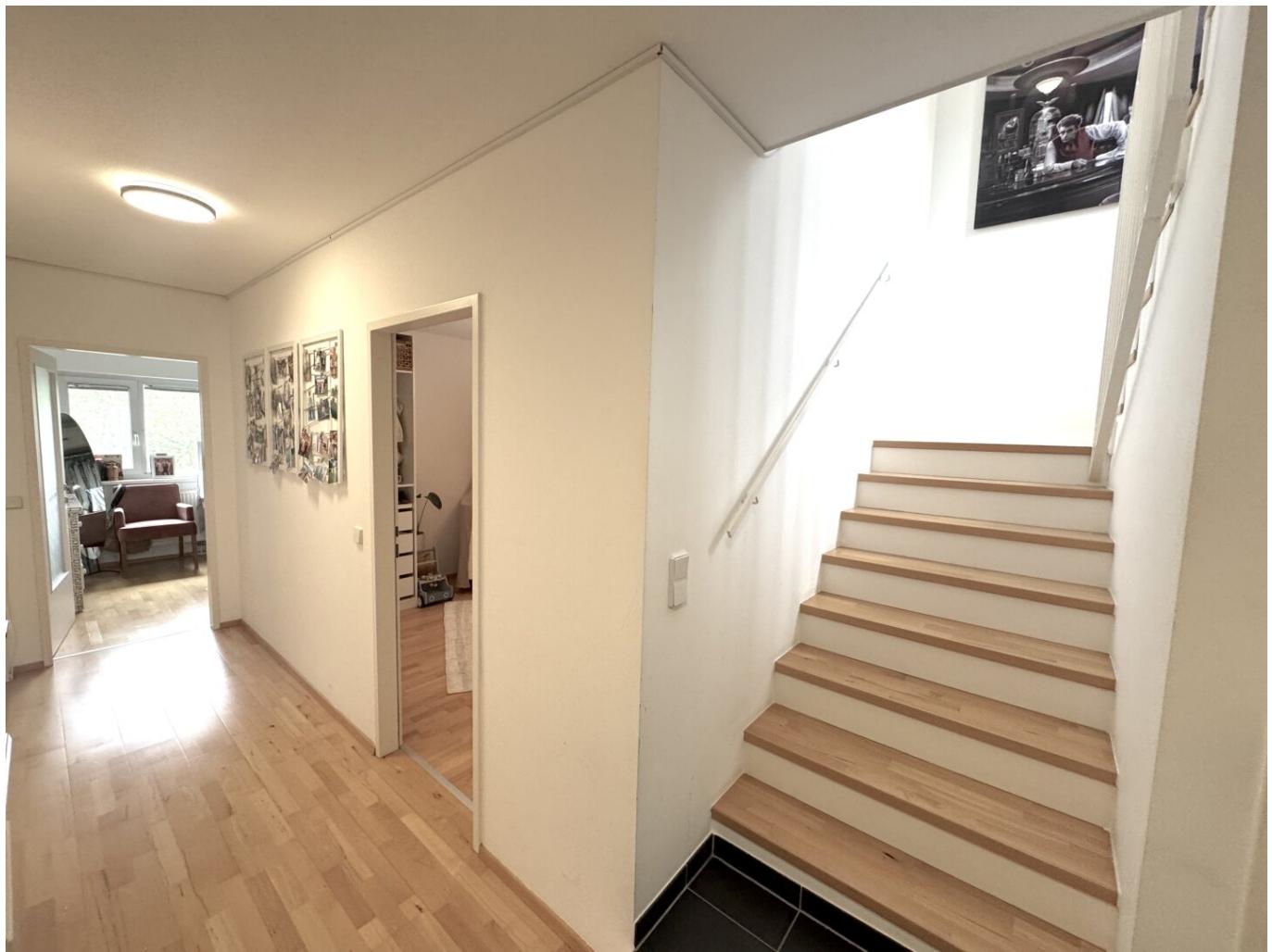








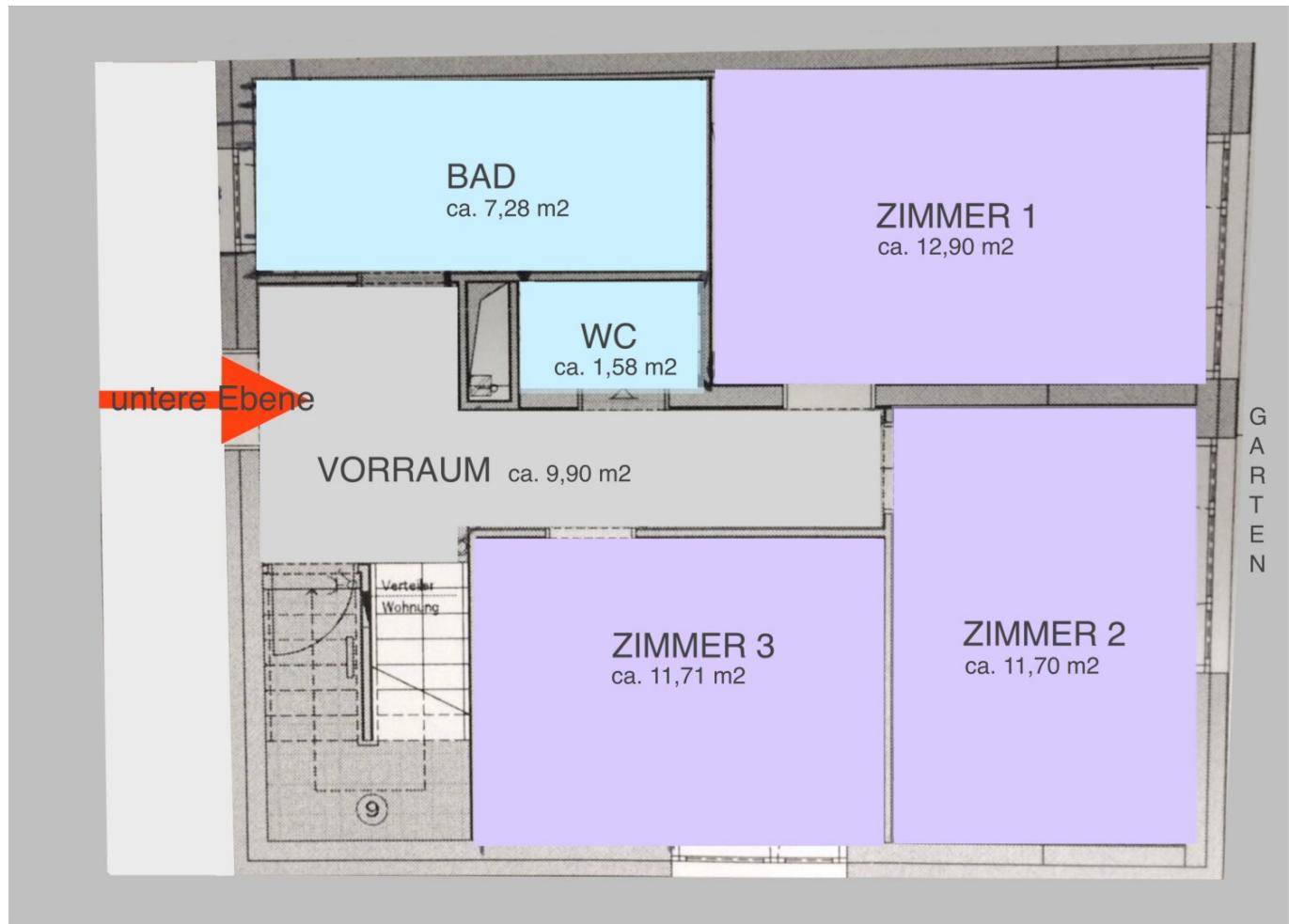


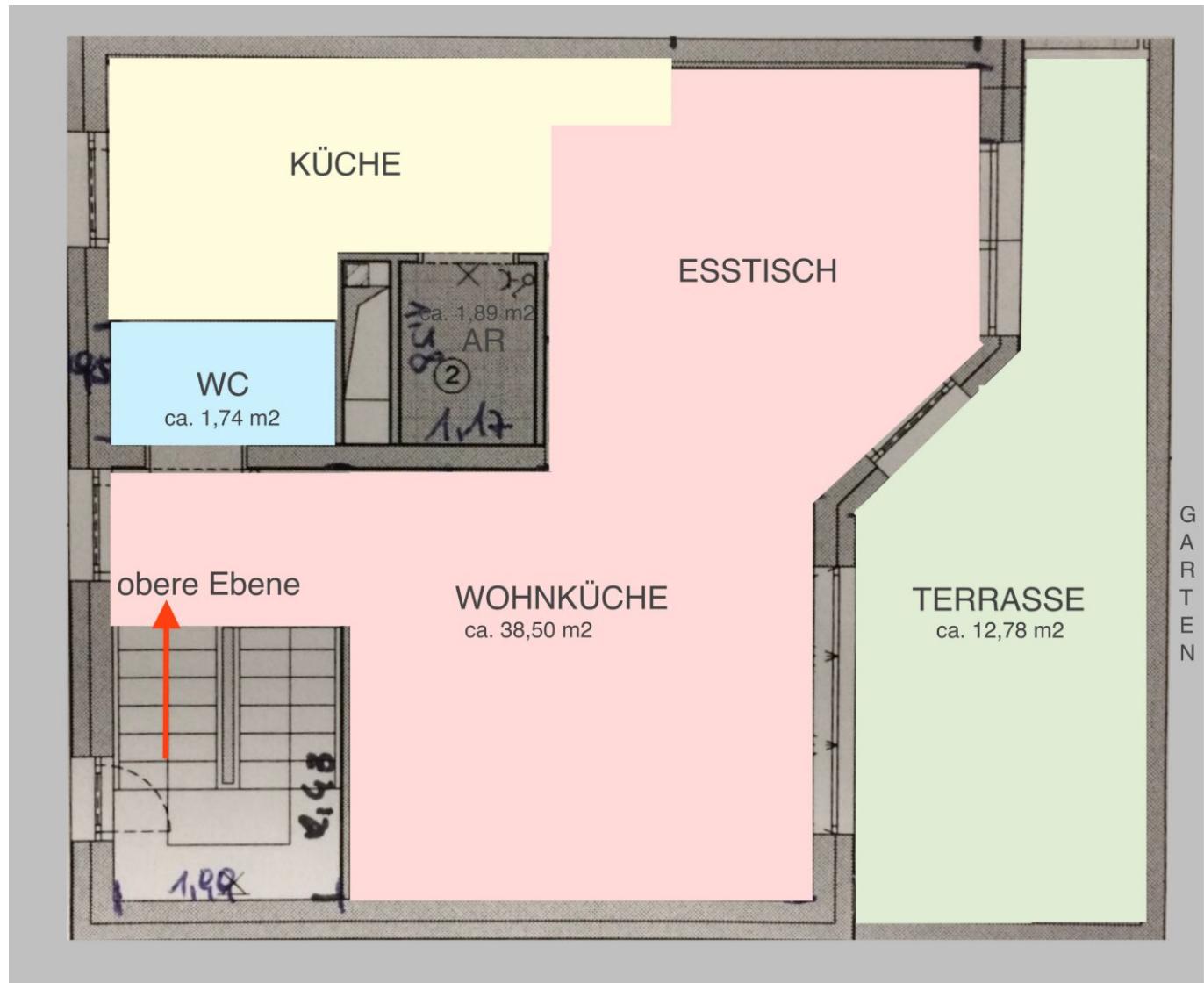












# Objektbeschreibung

## MAISONETTEWOHNUNG MIT TERRASSE – TRAUMLAGE IN 1100 WIEN - MONTE LAA

Diese großzügige Terrassen-Maisonette in einer gepflegten, kleinen Wohnhausanlage im 10. Bezirk bietet höchsten Wohnkomfort auf zwei Ebenen. Eine Freifläche in Innenhoflage, eine moderne Küche und ein herrlicher Grünblick machen dieses Zuhause zu etwas ganz Besonderem. Umgeben von viel Grün und dennoch bestens angebunden, bietet diese Lage eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und Erholung.

2 KFZ-STELLPLÄTZE können dazugemietet werden.

## RAUMAUFTEILUNG

### 1. EBENE:

- VORRAUM
- 3 ZIMMER
- BAD MIT DUSCHE UND BADEWANNE
- WC MIT HANDWASCHBECKEN

### 2. EBENE:

- WOHNKÜCHE
- WC MIT HANDWASCHBECKEN
- TERRASSE MIT TRAUMHAFTEN GRÜNBlick

## AUSSTATTUNG

- SEHR GESCHMACKVOLLE, HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- MODERNE EINBAUKÜCHE MIT MARKENGERÄTEN VON NEFF UND SIEMENS
- BAD MIT DOPPELWASCHBECKEN, DUSCHE UND BADEWANNE
- 2 WCs MIT HANDWASCHBECKEN
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- PARKETTBODEN UND FLIESEN
- GEMEINSCHAFTSGARTEN
- KINDERSPIELPLATZ
- KELLERABTEIL
- FAHRRADRAUM
- GEMEINSCHAFTSRAUM VOLLAUSGESTATTET, MIT KÜCHE UND WC

## **LAGE UND INFRASTRUKTUR**

Die Moselgasse liegt in einer aufgrund der Grünruhelage beliebten Wohngegend des 10. Bezirks. Der ideale Ort für Familien! Die grüne Umgebung sorgt für eine hohe Lebensqualität - eine perfekte Kombination aus Stadtleben und Erholung. Der Laaer Wald und der Laaer Berg laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Entspannung an kalten Tagen findet man im nahe gelegenen Thermenbad Oberlaa. Weiters erreicht man schnell den Böhmischem Prater, das Sommerbad Laaerberg, das Amalienbad oder das Franz-Horr-Stadion. Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden.

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

- die Buslinien 68A, 68B bringt Sie direkt zur U1 Reumannplatz
- N68

## **RESÜMEE**

Ein echter Wohntraum in einer grünen Oase Wiens – ideal für Paare oder Familien, die das Besondere suchen.

**ZÖGERN SIE NICHT UND VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN UM SICH VON DIESER TOLLEN WOHNUNG SELBST ZU ÜBERZEUGEN!**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap