

**100 M<sup>2</sup> ZUM WOHLFÜHLEN - Geräumig. Modern. Jetzt einziehen.**



**Objektnummer: 1967/64**

**Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1100 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1981                 |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                 |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 99,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Keller:</b>           | 11,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.980,00 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.603,58 €           |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.980,00 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 376,42 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

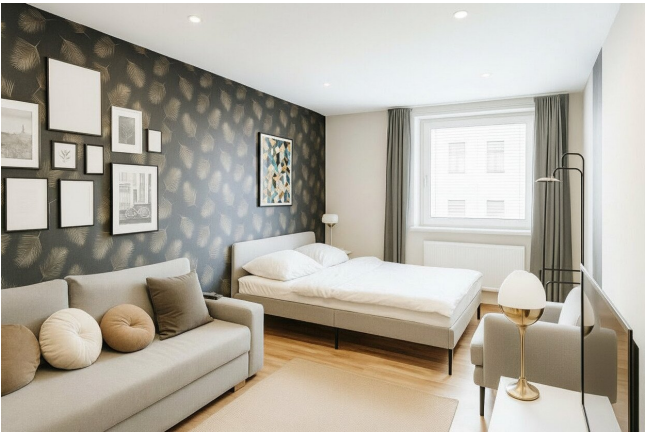
**Grace Andrianjatovo**

Die Immobilien Meistere  
Brühler Straße 98  
2340 Mödling

H +43 670 1956166

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





## Objektbeschreibung

**So könnte Ihr Zuhause aussehen.**

Diese rund **100 m<sup>2</sup> große Wohnung** wurde **2022 umfassend saniert** und mit viel Liebe zum Detail **voll möbliert** – perfekt für alle, die **ohne Aufwand sofort einziehen** möchten.

**HIGHLIGHT: ein dekorativer Elektrokamin mit Flammeneffekt**, für eine cozy Atmosphäre, perfekt für lange Gespräche und heiße Schokolade an Winterabenden.

Voll ausgestattete Küche mit **eingebauter Kaffeemaschine, Geschirrspüler, Mikrowelle, Backofen** und Kochfeld – plus Kühlschrank mit Gefrierfach. **Alles ist startklar**: Geschirr & Grundausstattung sind vorhanden, **einziehen, kochen, genießen**.

In der Wohnung steht eine **Waschmaschine** zur Verfügung; alternativ können Sie den **Waschraum im Untergeschoss mit Trockner** nutzen – ideal, wenn Sie es in der Wohnung lieber ruhig halten.

**Die Toilette ist separat. Das Badezimmer ist modern gestaltet**, mit hochwertiger Ausstattung und einer Dusche.

Durch die seitliche, wenig befahrene Gasse bleibt es angenehm ruhig – und dennoch in kurzer Distanz zu allem, was man täglich braucht.

Perfekt für Paare oder kleine Familien, die Komfort, Atmosphäre, gute Erreichbarkeit – und Privatsphäre schätzen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap