

## **Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garage nahe dem Türkenschanzpark**



**Objektnummer: 6268/202**

**Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	132,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 203,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,62
Gesamtmiete	2.970,00 €
Kaltmiete (netto)	2.374,77 €
Kaltmiete	2.673,28 €
Betriebskosten:	298,51 €
Heizkosten:	227,61 €
USt.:	69,11 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Iakovleva**











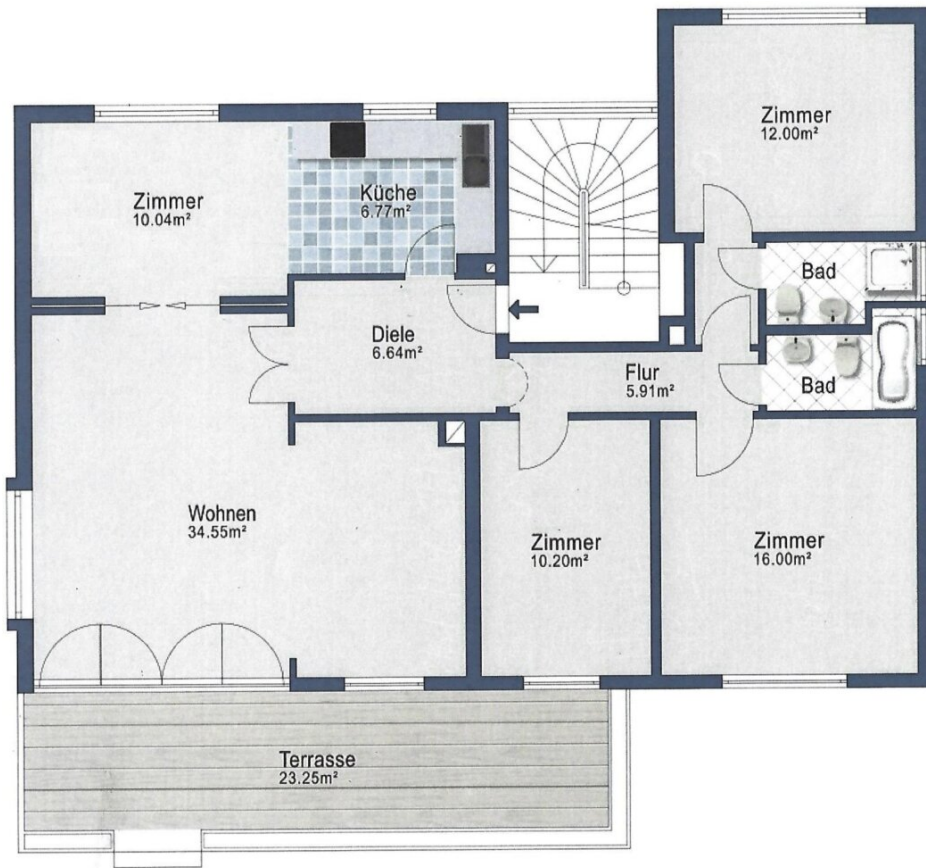












## Objektbeschreibung

ImmoLöwin GmbH präsentiert Ihnen diese helle und moderne frisch sanierte Wohnung in einer der ruhigsten und prestigeträchtigsten Lagen des 19. Bezirks – im Cottageviertel.

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen Peters-Jordan-Straße, nur wenige Schritte vom Türkenschanzpark und der Universität für Bodenkultur BOKU entfernt. Die Lage ist äußerst praktisch: Die S45-Station ist in nur 10 Gehminuten erreichbar, und die Busstation der Linie 10A befindet sich etwa 50 Meter vom Haus entfernt. Dadurch besteht eine hervorragende Anbindung sowohl ins Stadtzentrum als auch in andere Teile Wiens.

Die Wohnung verfügt über einen durchdachten und komfortablen Grundriss. Das großzügige Wohnzimmer mit einer Fläche von 35 m<sup>2</sup> bietet viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Küche mit Essbereich (16 m<sup>2</sup>) ist vollständig ausgestattet mit modernen Geräten von Bosch und Siemens: Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler sowie Waschmaschine.

Es stehen drei Schlafzimmer mit 16 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die sich ideal für eine Familie oder für die Einrichtung eines Arbeitszimmers eignen. Zudem gibt es zwei Badezimmer – eines mit Dusche und WC sowie ein weiteres mit Badewanne und WC. Die gesamte Sanitär-ausstattung stammt von Villeroy & Boch und Laufen, was höchste Qualität garantiert.

Die komfortable Wohnfläche von 109 m<sup>2</sup> wird durch eine helle, sonnige Terrasse mit einer Fläche von 23 m<sup>2</sup> wunderbar ergänzt.

Darüber hinaus gehört zur Wohnung ein gemütlicher Garten neben dem Haus, der ausschließlich dieser Wohnung zur Verfügung steht und genutzt werden kann.

Im Haus befinden sich insgesamt nur vier Wohnungen, jeweils eine pro Etage.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock ohne Lift.

Die Umgebung zeichnet sich durch Ruhe, viel Grün und eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe.

Die monatliche Miete inklusive Betriebskosten beträgt 2.703,13 Euro.

Warmwasser und Heizung werden extra Akonto verrechnet: Es erfolgt eine monatliche Vorauszahlung, und einmal jährlich wird eine Abrechnung gemäß dem tatsächlichen Verbrauch durchgeführt.

Warmwasser: 62,59 Euro zuzüglich 10 % USt (insgesamt 68,85 Euro monatlich).



Heizung: 165,02 Euro zuzüglich 20 % USt (insgesamt 198,02 Euro monatlich).

Ein Platz in der Tiefgarage wird gemeinsam mit der Wohnung vermietet und kostet 120 Euro pro Monat.

Die gesamte monatliche Belastung beträgt 3.090 Euro.

Strom, Internet und Fernsehen sind vom Mieter separat zu bezahlen.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie eine Besichtigung!**

Tel.: [069910975030](tel:069910975030)

Email: [iakovleva@immoloewin.com](mailto:iakovleva@immoloewin.com)

Elena Iakovleva

*Die Beschreibung ergibt sich aus vom Verkäufer erhaltenen Informationen und ist ohne Gefahr. Änderungen und Irrtümer 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap