

## Wohnung für Blumen und Sonnen-liebhaber



**Objektnummer: 11101**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,04 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.390,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.069,74 €
<b>Kaltmiete</b>	1.263,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	193,90 €
<b>USt.:</b>	126,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

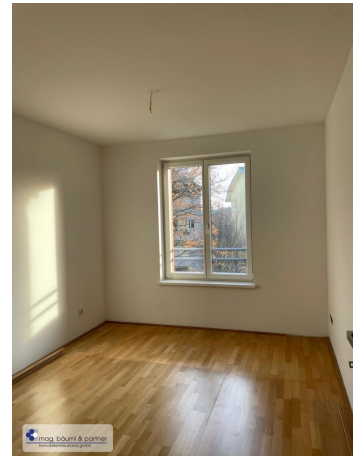
## Ihr Ansprechpartner



**Brigitte Müller**

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH  
Münichreiterstraße 46, Tür 5











# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten:

- 2 zentral zu begehende Zimmer
- 2 Liftstock, **barrierefrei**
- Balkon mit 4 m<sup>2</sup> Fläche und Aussicht nach Schönbrunn und in einen Garten
- Ideal zum Einrichten
- abgetrennte geräumige Wohnküche mit Fenster
- Fensterfront auf den Balkon und in Gärten
- Parkettböden mit Fussbodenheizung
- WINTERGARTEN
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Küche abgetrennt und Blick ins Grüne
- trockener Keller
- Parkgarage, Tiefgaragenplatz kann angemietet werden
- **Gesamt/Monat: € 1.390,00- (inkl. BK, Wasser, Lift und USt.)**

## **Lage:**

In der Nähe des Reinhardtseminars , beim Auer Welsbach park und mitten drinnen im GRÜNEN. Blick nach Schönbrunn - absolut ruhig . Strassenbahn 10,60, 52 und diverse Busse bieten Anschluss in die Stadt.

## **Beschreibung:**

Diese Wohnung liegt im 2 Liftsock eines sehr kleinen von einem namhaften Architekten gebauten Neubaus - in der Umgebung des Hauses sind Botschaften und kleine Villen. Alle haben Gärten und Bäume sowie einen Blick nach Schönbrunn.

Durch ein Vorzimmer kommt man in eine ideal geplante 2 Zimmer wohnung .Das Schlafzimmer kann vom Vorzimmer betreten werden. Das Badezimmer ist mit Dusche, Fenster und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein Abstellraum und das Wc mit Handwaschbecken ist ebenfalls vom Vorraum zugänglich. Der Wohnbereich hat einen Ausgang in einen kleinen Wintergarten, der den wunderschönen Ausblick das ganze Jahr garantiert. Vom Wohn / Esszimmer ist ebenso der Balkon zu erreichen , der gross genug ist, um gemütlich zu Essen und zu Frühstücken. Die moderne Einbauküche ist abgetrennt und mit einem Fenster. Die Böden sind Parkett und es ist alles frisch ausgemalt und wartet auf einen neuen Bewohner/IN .Die Heizung ist eine kostengünstige Fussbodenheizung , die mit Gas betrieben wird.

Ein trockener Keller ist der Wohnung zugeordnet. Im Haus kann man einen Tiefgaragenplatz anmieten.

## **Gesamt/Monat: € 1.390,00,- (inkl. BK, Wasser, Lift und USt.)**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap