

## **Wohnung für Blumen und Sonnen-liebhaber**



**Objektnummer: 11101**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand  
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>	C 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 Immobilientreuhand GmbH  
Münichreiterstraße 46, Tür 5





 mag. bäuml & partner  
immobilientreuhand gmbh



 mag. bäuml & partner  
immobilientreuhand gmbh



 mag. bäuml & partner  
immobilientreuhand gmbh



mag. bäuml & partner  
immobilienreihung gmbh



mag. bäuml & partner  
immobilienreihung gmbh



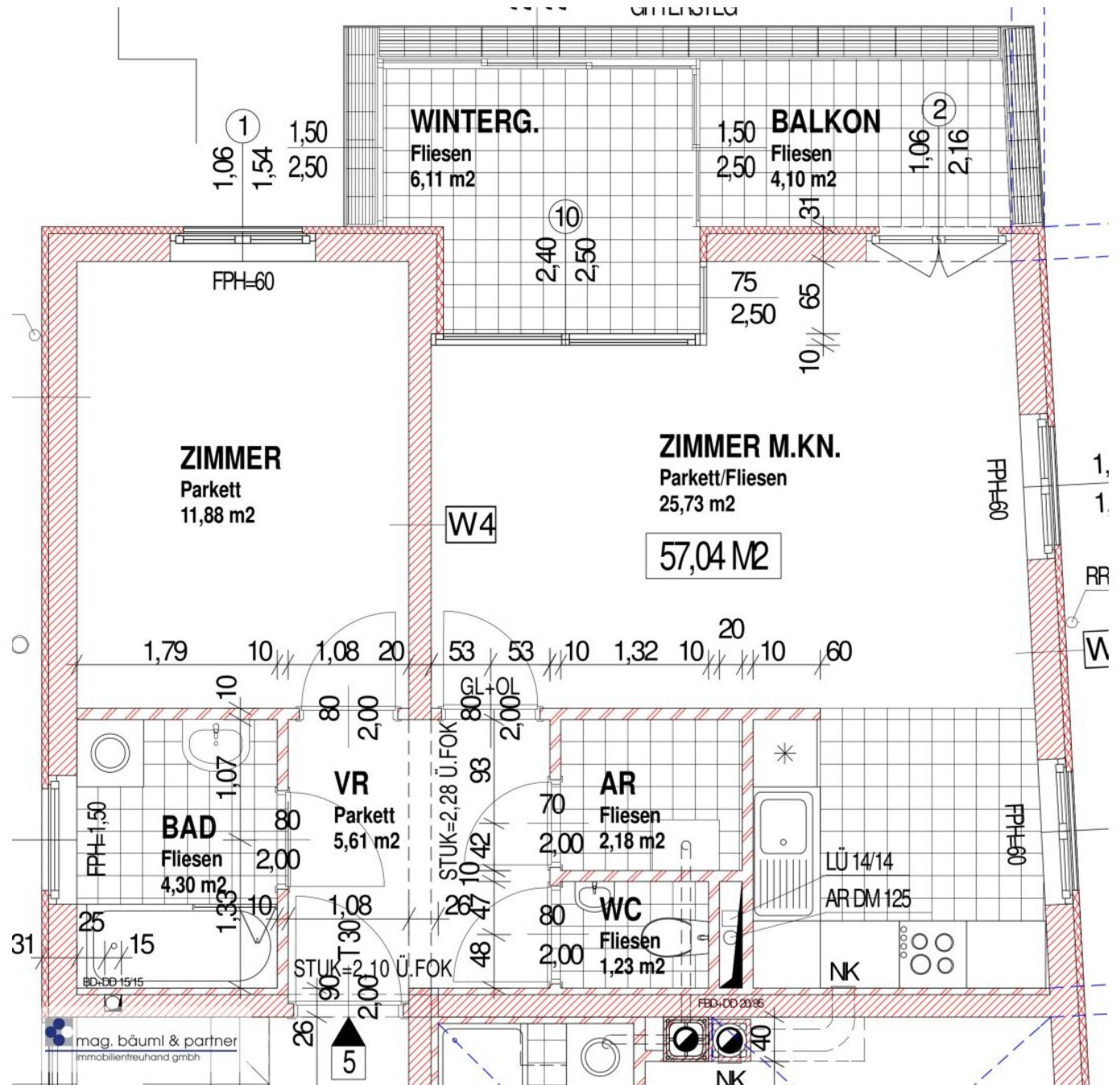
mag. bäuml & partner  
immobilienreihung gmbh



mag. bäuml & partner  
immobilienberatung gmbh



mag. bäuml & partner  
immobilienberatung gmbh



# 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.)**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – 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