

PARKBLICK! SCHÖNE 2-ZIMMER-WOHNUNG + GROSSER TERRASSE



Objektnummer: 1693/238

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,27 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	758,70 €
Kaltmiete	863,64 €
Betriebskosten:	104,94 €
USt.:	86,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

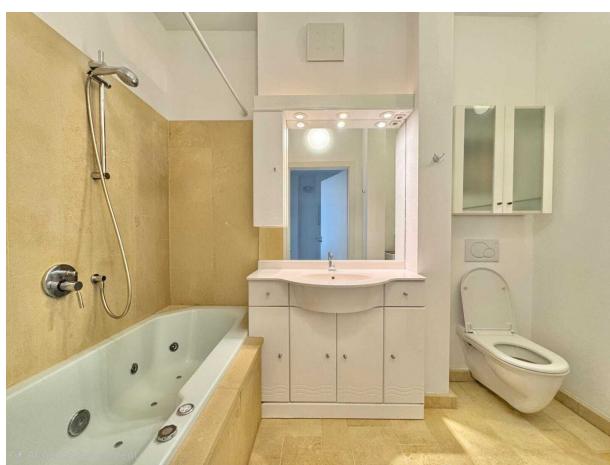
ICONIA GmbH

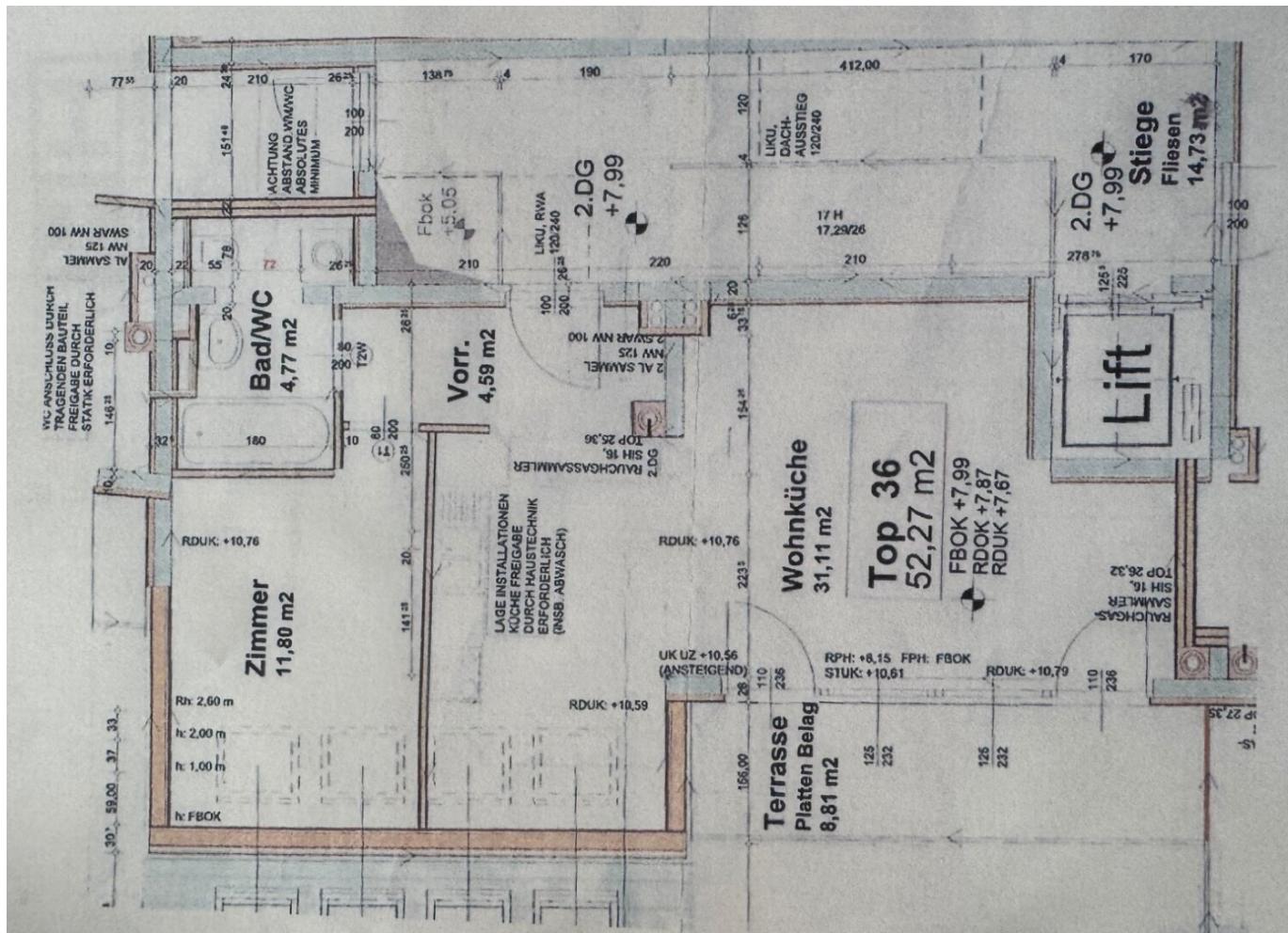


❖ AI-generated content









Objektbeschreibung

GRÜNRUHELAGE MIT VIEL ERHOLUNGSWERT

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung liegt im **letzten Liftstock (2. Stock)** einer modernen Wohnhausanlage aus 2004.

Das Objekt überzeugt durch den **smarten Grundriss** und den **direkten Blick in den Park sowie auf den Leopoldsberg**, der zum **Spazieren und Radfahren** einlädt.

In Fußweite befindet sich die **Autobuslinien 34A, 36A, 36B** die Sie in einer Linie zu den **Ubahn-Linien U1 und U6** führen. Die nahegelegene **Shopping City Nord** bietet Ihnen hervorragende Einkaufsmöglichkeiten.

Die 2 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 52m² + ca. 9m² Terrasse und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- 1x großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche (ca. 31m²)
- ca. 9m² westseitige Terrasse mit Parkblick
- 1x Schlafzimmer (ca. 12m²)
- Bad mit Wanne, WC, Waschbecken, WM-Anschluss

Die Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- hochwertiger Steinboden
- Klimaanlage

- moderne Küche inkl. Geräten
- Kamin-Anschluss im Wohnzimmer möglich
- moderne mehrfach-verglaste Fenster
- beheizte Fenster gegen Kondensatbildung
- hochwertige Fliesen im Bad
- einbruchshemmende Sicherheitstür
- Gegensprechanlage

Weitere Annehmlichkeiten:

- Kinder- und Fahrradabstellraum
- eigenes trockenes Kellerabteil

Kosten:

- **Monatliche Bruttomiete inkl. Betriebskosten und USt.: € 950,00**
- **Monatliche Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten inkl. USt.: € 113,57**

- **Gesamt: 1.063,57**

- **Kaution: 3 BMM**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap