

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 m² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 67,60 kWh / m² * 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



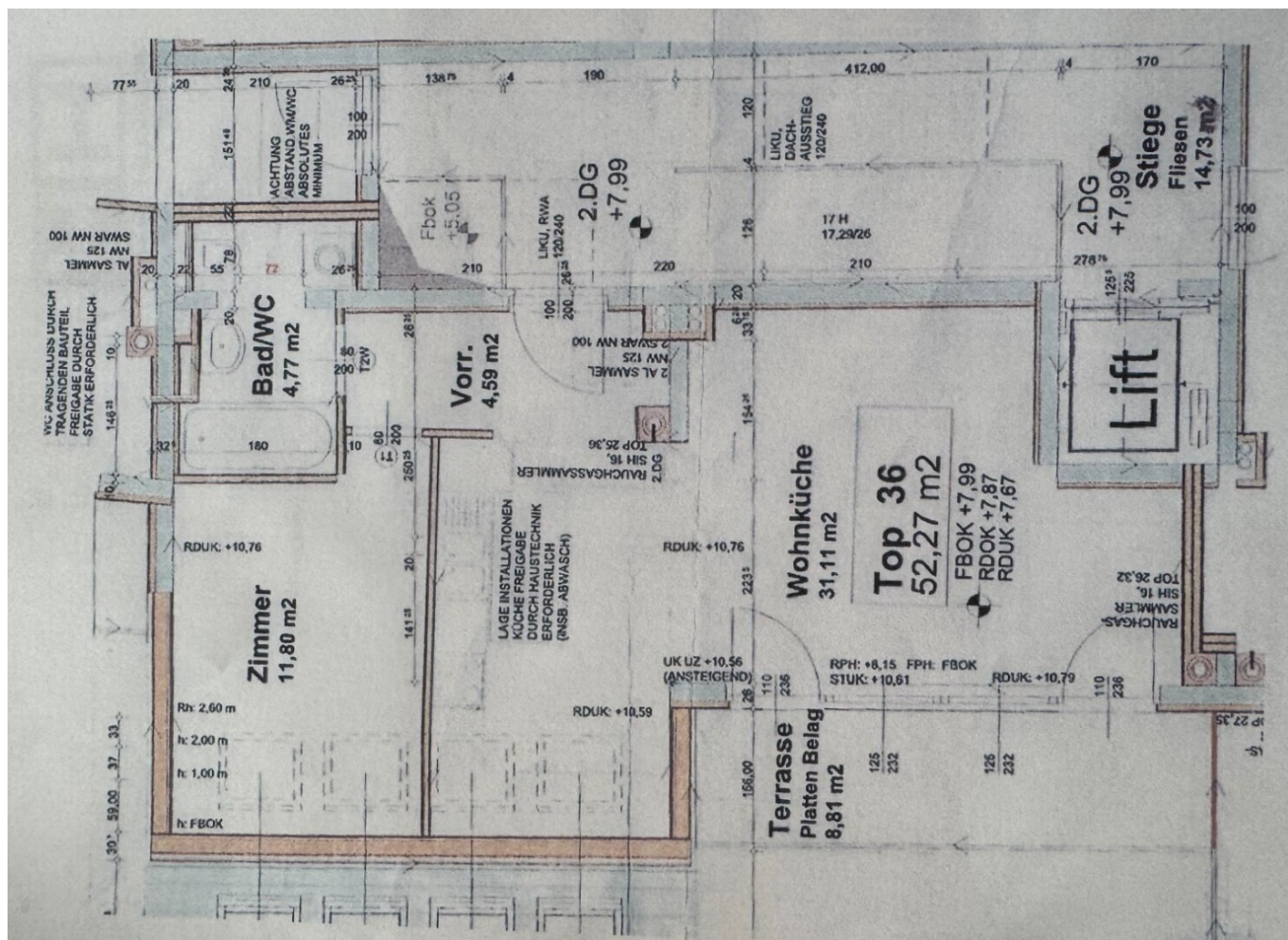
Clemens Gamlich

ICONIA GmbH









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 Doppelmaklers – 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