

**Nachmittagssonne inklusive! Ruhige Stadtrandlage – 6
Min. zu Fuß zum Bahnhof Süßenbrunn! Bj. 2021**



Westlich ausgerichteter Balkon

Objektnummer: 4838

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,88 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,95 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	849,00 €
Kaltmiete (netto)	675,90 €
Kaltmiete	771,82 €
Betriebskosten:	95,92 €
USt.:	77,18 €

Infos zu Preis:

Strom & Heizung verbrauchsabhängig vom Mieter zu zahlen

Provisionsangabe:

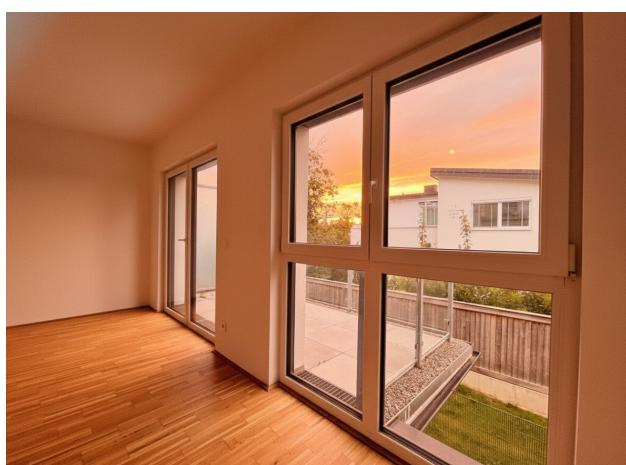
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

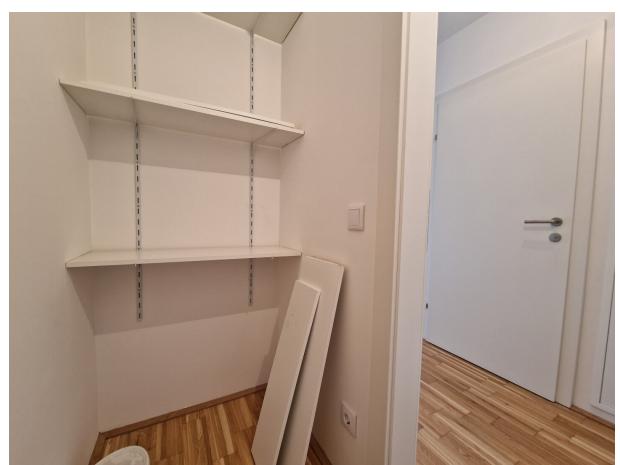


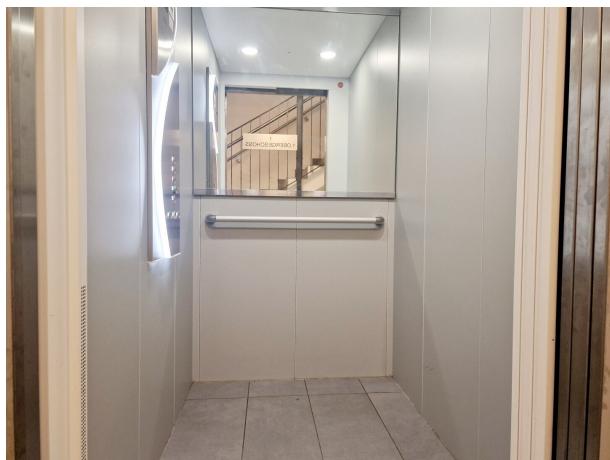
Thomas Kisch

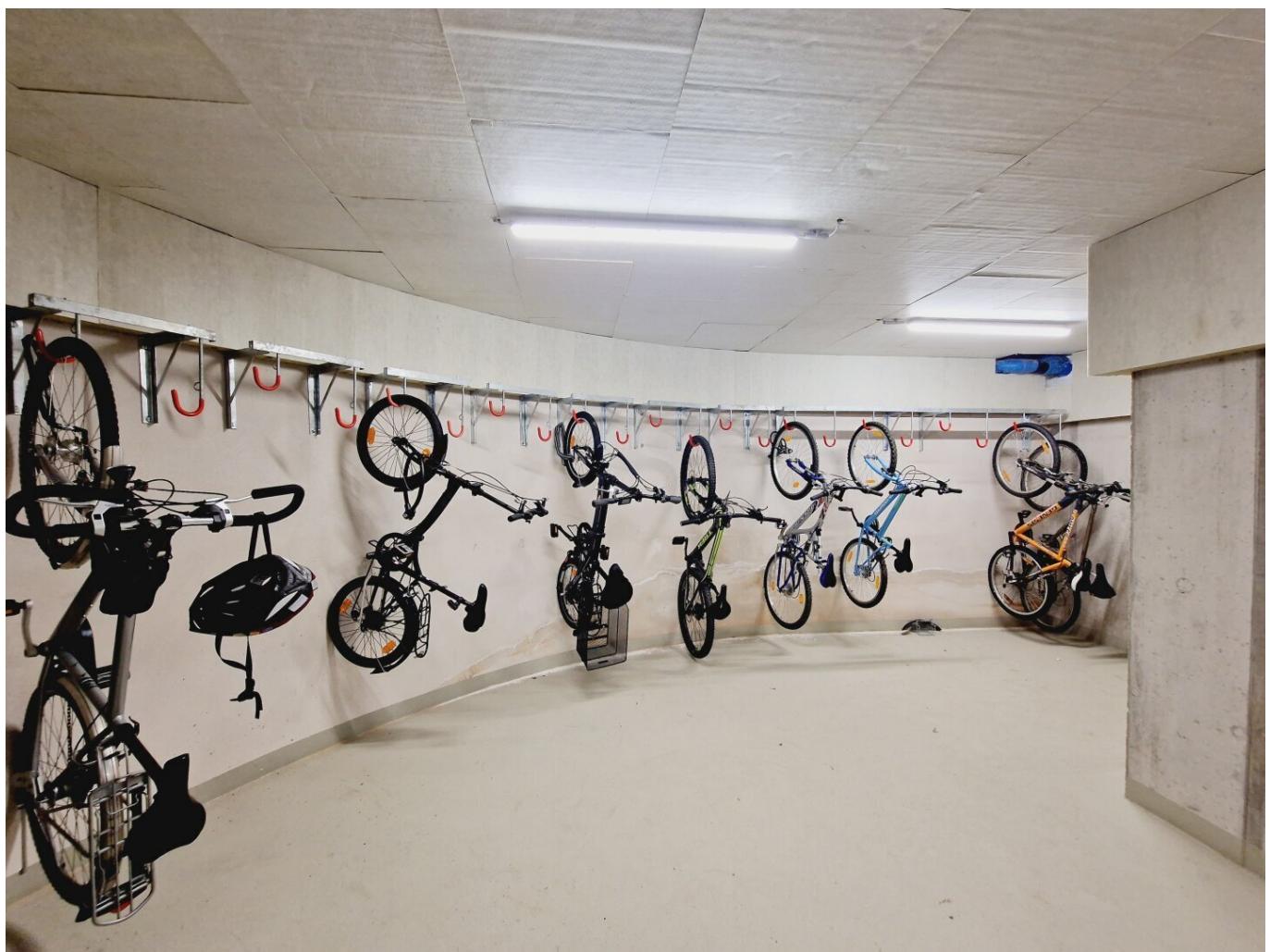


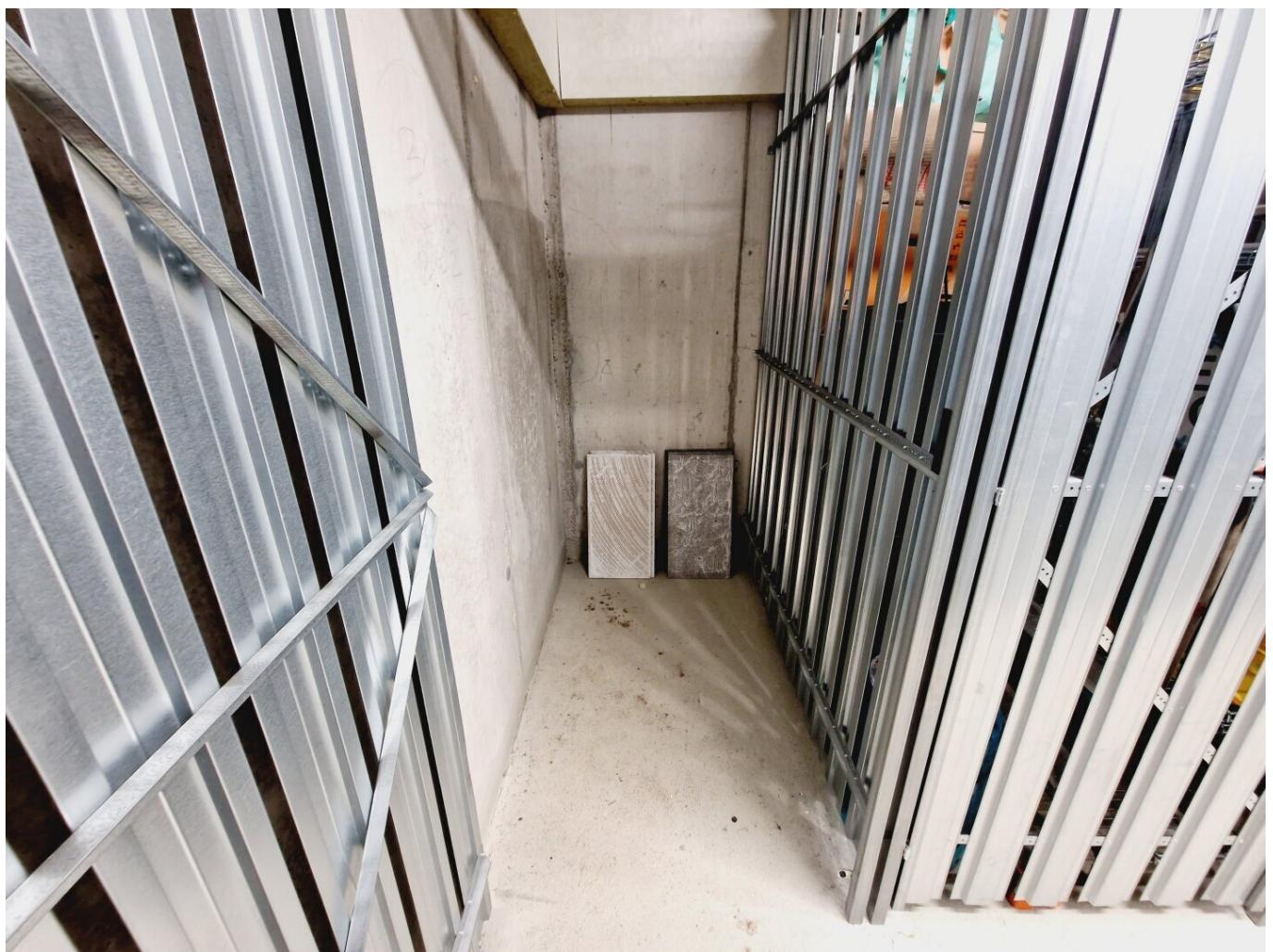






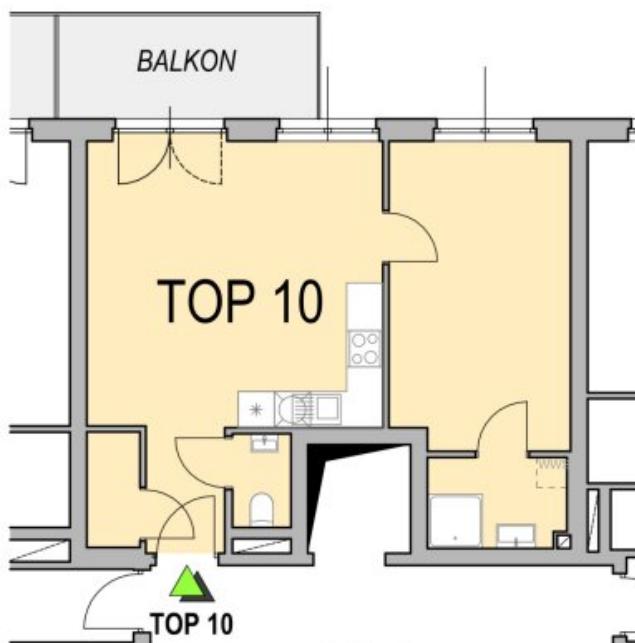






1220 WIEN, Larischgasse 2

TOP 10	1. OG		
WOHNFLÄCHE	TERRASSE	BALKON	GARTEN
48,88 M ²	- M ²	7,40 M ²	- M ²

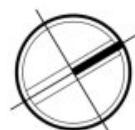


Vorraum	2,74 m ²
WC	1,50 m ²
AR	1,68 m ²
Bad	3,43 m ²
Wohnküche	23,22 m ²
Zimmer	16,31 m ²

Balkon 7,40 m²

Keller Einlageraum Nr.

Parkplatz Garage Nr.



Objektbeschreibung

EINZELBESICHTIGUNGEN AM SAMSTAG, DEM 3.1., NACH SCHRIFTLICHER ANFRAGE UND TELEFONISCHER TERMINVEREINBARUNG.

Die Adresse: Larischgasse 2, 1220 Wien

Chic & cozy: 2-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon | 1. Stock | Green Side Living | Für Singles, Paare und Pensionisten geeignet

Diese **einladende 2-Zimmer-Wohnung** bietet modernes Wohnen in einer **erstklassigen Lage** am Ende einer schönen Straße - Ruhelage ist hier kein Allgemeinbegriff, es ist so!

Die **offene und moderne Wohnküche** ist perfekt für geselliges Beisammensein oder entspannte Abende. Der **Westbalkon** lädt dazu ein, Sonnenuntergänge zu genießen und frische Luft zu schnappen. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet und die Vermieterin stellt Ihnen eine Waschmaschine (Toploader) zur Verfügung.

Die ruhige Lage dieses modernen Wohnhauses macht die Wohnung ideal für **Paare, Senioren und Singles oder auch Alleinerzieher**, die Ruhe und hohe **Lebensqualität** suchen.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungsstermin! Die Wohnung wird **vorerst auf 5 Jahre vermietet**, bei gutem Einvernehmen freut sich die Eigentümerin über Mieter, die länger bleiben möchten.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnraum mit Küche (westseitig)
- 2tes Zimmer (Schlafzimmer)
- Badezimmer mit Dusche & Waschmaschine
- WC mit Waschbecken

- Abstellraum

- Balkon (7,4m²)

- **Kellerabteil**

Ausstattung & Infos:

- **1. Liftstock**

- Kellerabteil

- Parkettboden im Wohnbereich

- Küche (Geschirrspüler, Kühlschrank mit TK Fach)

- Waschmaschine (Toploader) im Badezimmer

- WC mit Handwaschbecken

- Kinderwagen und Fahrradabstellraum

- Kinderspielbereich im Hausgarten

- barrierefreier Aufzugszugang

- Vermietung auf 5 Jahre befristet

- Küche & Bad möbliert

Anbindung an den Verkehr & Lage:

- **Bahnhof Süßenbrunn | Schnellbahn, Regionalbahn (6 Min zu Fuß)**
- **Feinkostladen (Lebensmittel) ebenfalls 6 Minuten zu Fuß**
- Buslinien 25A, 25B
- Greißerlei Neusüßenbrunn (Bettelheimstraße)
- Golfclub Süßenbrunn
- Badeteich Süßenbrunn 3 Min. (im Auto), 15 Min zu Fuß
- nach Gerasdorf 5 Min (im Auto)
- Flughafen Wien - Schwechat 27 Min. (im Auto)

Kosten auf einen Blick:

Gesamtmiere EUR 849,-- (Strom & Heizung verbrauchsabhängig zu zahlen)

Kaution: EUR 2.547,--

Ich ersuche Sie um Ihre **SCHRIFTLICHE Anfrage**, wir können nach Übermittlung Ihrer **Daten** sehr gerne telefonieren, um nähere Details zu besprechen.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Zur Besichtigung sollten Sie am besten bereits Ihren Personalausweis und einen Einkommensnachweis der letzten 3 Monate mitbringen. Ihr Einkommen sollte mindestens € 1.800,- netto betragen.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap