

**Leben im Grünen ohne Verkehr und in Ruhe**



**Objektnummer: 11109**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	141,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	980,77 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	698,00 €
<b>Kaltmiete</b>	891,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	193,61 €
<b>USt.:</b>	89,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nataliia Borodaienko**

Mag. Bäuml & Partner Immobilientreuhand GmbH



 mag. bäuml & partner  
immobilienhand gmbh

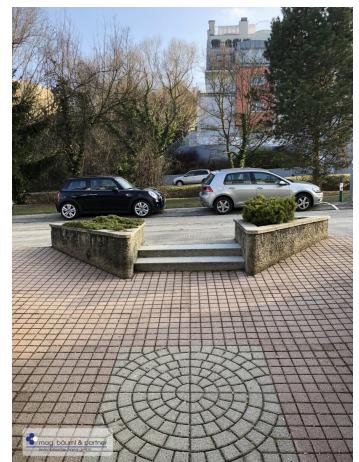


 mag. bäuml & partner  
immobilienhand gmbh



 mag. bäuml & partner  
immobilienhand gmbh









# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten:

- zentrale 2 Zimmer Wohnung mit Balkon
- 2. Liftstock
- schönes klassisches Vorzimmer
- Schlafzimmer mit begehbarer Garderobenschrank
- Extra -Küche mit komplett neuen Geräten mit Fenster und Platz für einen Frühstückstisch
- Badezimmer mit Wanne und Dusche geräumig
- WC getrennt mit Handwaschbecken
- Wohnzimmer mit wunderschönem Ausblick auf die Terrasse und sehr gut einzurichten
- die Parkettböden sind neu
- die Heizung erfolgt über Fernwärme ebenso das Warmwasser
- die Wohnung ist in weiß gehalten
- großer trockener Keller

- Gesamt/Monat: € 980,70 (inkl. BK und Lift)

## **Lage:**

Die Wohnung ist in einer kleinen Anlage am Ende der Wlassakstrasse in der Sackgasse gelegen - es gibt keinen Verkehr, sondern nur Ruhe und Grün.

## **Beschreibung:**

Diese Wohnung befindet sich im 2 Liftstock und ist zusätzlich in den grünen Innenhof orientiert - es ist absolut ruhig, grün und leise.

Durch einen Vorraum, der mit einem eleganten Garderobenschrank möbliert ist, kann man das Schlafzimmer mit einer begehbarer Garderobe erreichen. Die Küche ist mit einem Fenster und das Wohnzimmer mit dem Ausgang auf den Balkon, der jetzt im Winterschlaf ist und darauf wartet in Betrieb genommen zu werden. Blumenkästen und Möblierung sind bereits vorhanden. Die Küche hat eine Runderneuerung aller Geräte bekommen und es kann bequem gefrühstückt werden mit Blick ins Grüne. Das Wohnzimmer ist sehr gut ein zu richten und zum Balkon orientiert. Die Parkettböden sind erneuert, es ist alles frisch ausgemalt und die Wohnung ist in Weiß gehalten.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme ebenso das Warmwasser. Ein großer trockener Keller ist vorhanden. Parkplatz ist kein Problem und man tritt aus dem Haus und kann zulaufen oder zu spazieren beginnen.

## **Gesamt/Monat: € 980,70 (inkl. BK, Lift und MwSt.)**

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