

4,5 Zimmer mit Balkon, Nähe Pötzleinsdorfer Park!



Objektnummer: 6143

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	104,21 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Gesamtmiete	2.000,00 €
Kaltmiete (netto)	1.706,70 €
Kaltmiete	1.969,05 €
Betriebskosten:	262,35 €
USt.:	30,95 €
Infos zu Preis:	

Mietvertrag: kostenlos

Provisionsangabe:

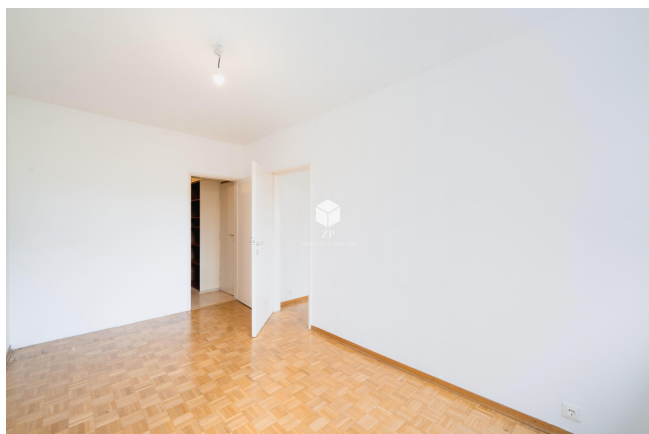
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

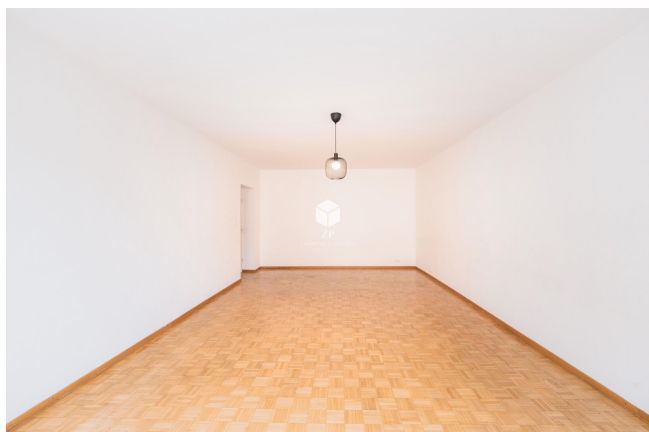
Ihr Ansprechpartner



Artjom Zakaryan























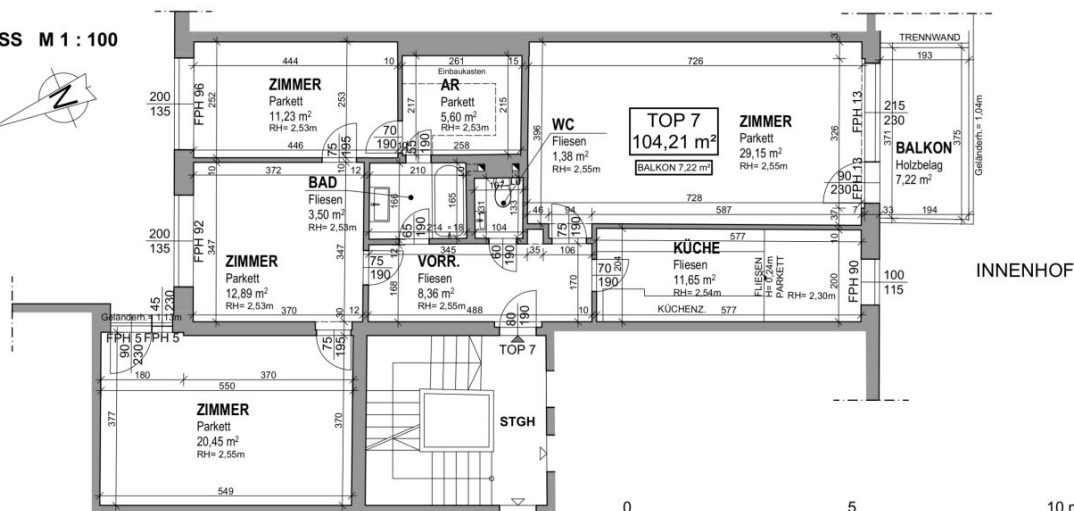






GRUNDRISS M 1 : 100
2. STOCK

POETZLEINSDORFER
STR.



TOP 7

VORR.	8,36 m ²
KÜCHE	11,65 m ²
ZIMMER	29,15 m ²
AR	5,60 m ²
ZIMMER	11,23 m ²
ZIMMER	12,89 m ²
ZIMMER	20,45 m ²
BAD	3,50 m ²
WC	1,38 m ²

Summe Gesamt 104,21 m²
+Balkon 7,22 m²
Bruttogeschoßfläche 130,34 m²



www.cadoffice.at

BESTANDSPLAN

projekt:	1180 Wien, Pötzleinsdorfer Straße 21-23
planinhalt:	Grundriss 2. Stock
plannummer:	026_867_BE_102_2ST_Top7
maßstab:	1:100
planformat:	A4

Empfänger	Datum	Wir übernehmen ausschließlich die Haftung für die richtige Aufnahme der vor Ort ersichtlichen Lüftungen, Kamintüren und Einmündungen (Kennzeichnung als LÜ, PT oder EM im Plan). Alle weiteren eingezeichneten Kamine wurden von den - uns vom AG zur Verfügung gestellten - Konsensplänen in den Bestandsplan übernommen. Hierfür wird vom Ersteller keine Haftung zur Richtigkeit der Lage der Kamine übernommen. Bei Unklarheiten über Dimensionen und Leitungsführung wird empfohlen - unabhängig von unseren Bestandsplänen - einen Befund des Rauchfangekehrers zur Klärung einzuholen.	BG	BE
	21.05.2024			

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der bezaubernden Stadt Wien! Diese charmante 4,5-Zimmer-Wohnung in der begehrten Gegend von 1180 Wien bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen. Die Wohnung liegt in der 3. Etage.

Mit einer großzügigen Fläche von 104,21m² bietet diese Wohnung viel Platz. Der offene Grundriss sorgt für eine angenehme Atmosphäre, jedes Zimmer hat einen Parkettboden und große helle Fenster.

Der Balkon ist der perfekte Ort, um morgens eine Tasse Kaffee zu genießen oder abends den Sonnenuntergang zu beobachten. Auf dem Südbalkon können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen und sich entspannen. Der perfekte Ort, um Freunde und Familie zu einem gemütlichen Grillabend einzuladen.

Die Wohnung verfügt auch über eine voll ausgestattete Einbauküche, ein separates Wc eine Badewanne und das Highlight dieser Immobilie ist das Carport, das Ihnen bequemes Parken direkt vor der Tür ermöglicht. Keine lästige Parkplatzsuche mehr! Die Zentralheizung sorgt das ganze Jahr über für wohlige Wärme und Komfort.

Die Wohnung ist auch für Wohngemeinschaften geeignet, perfekt für junge Berufstätige oder Studenten, die sich die Miete teilen möchten.

Highlights:

- Nähe zum Park, Ruhe Lage
- grosser Balkon zur Hofinnenseite
- Neue Fassade und neue Fenster
- KFZ-Stellplatz überdacht (optional mietbar für € 150,-)
- Garderobe
- WG geeignet

Heizkosten und Warmwasserkosten :

- Heizung + Warmwasser beträgt € 325,78/ mtl. inkl. 20% Ust.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit Bus- und Straßenbahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe. Sie erreichen das Stadtzentrum von Wien in nur wenigen Minuten. Die Gegend bietet auch alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, einschließlich Ärzten, Apotheke, Schulen, Supermärkten und Bäckereien. Alles, was Sie brauchen, ist in unmittelbarer Nähe.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um Ihre zukünftige Traumwohnung zu sehen!

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://www.zakaryan.at) gerne für Sie unter [+43 676 496 3419](tel:+436764963419) oder zp@zakaryan.at auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap