

## Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und Garage in Eichgraben - RESERVIERT !!!



Wohnraum

Objektnummer: 960/74408

Eine Immobilie von s REAL

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3032 Eichgraben                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1996                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 79,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 61,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,07                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 890,00 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 722,30 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 874,75 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 152,45 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 15,25 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriela Mitritsch**

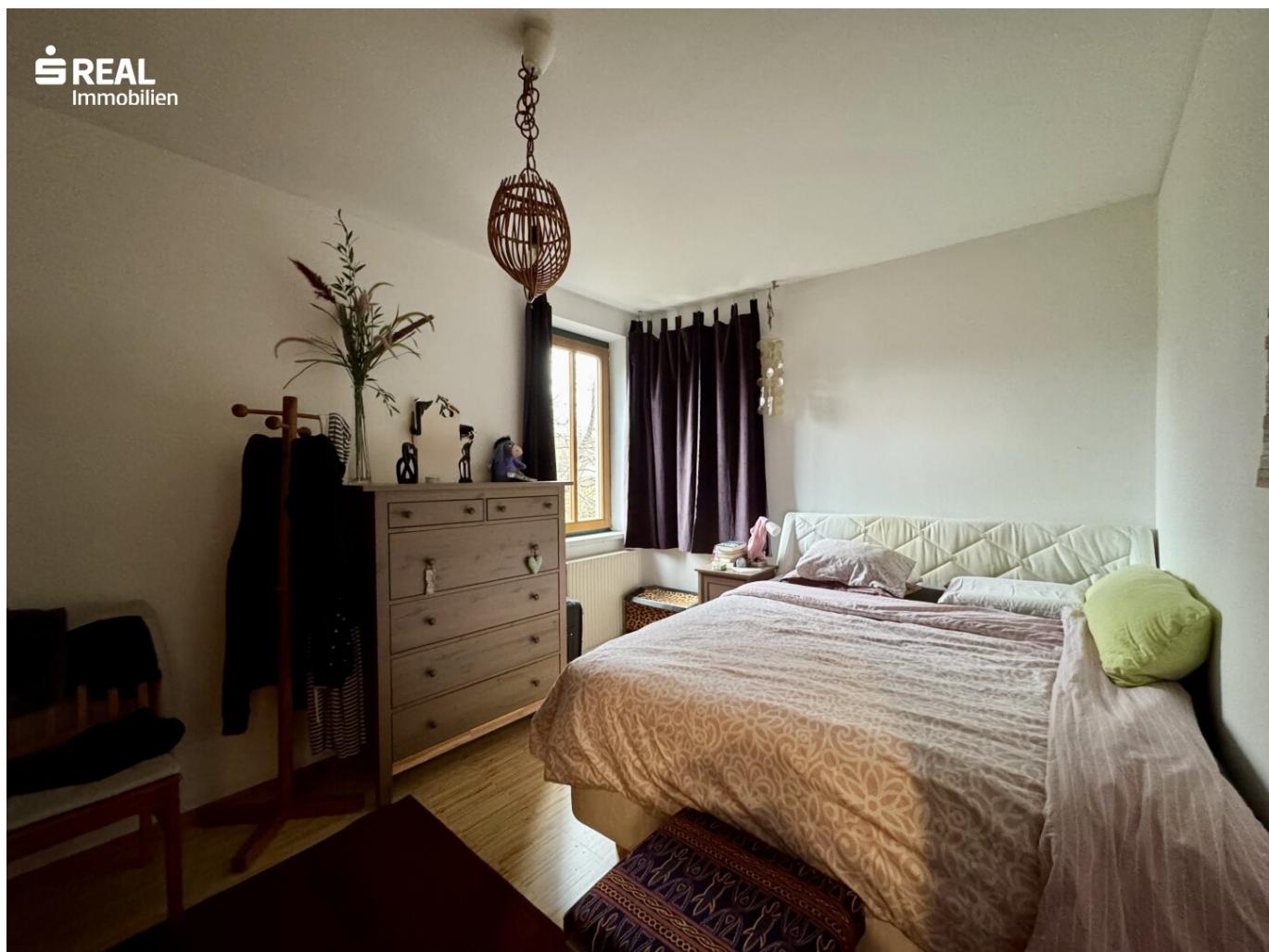
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



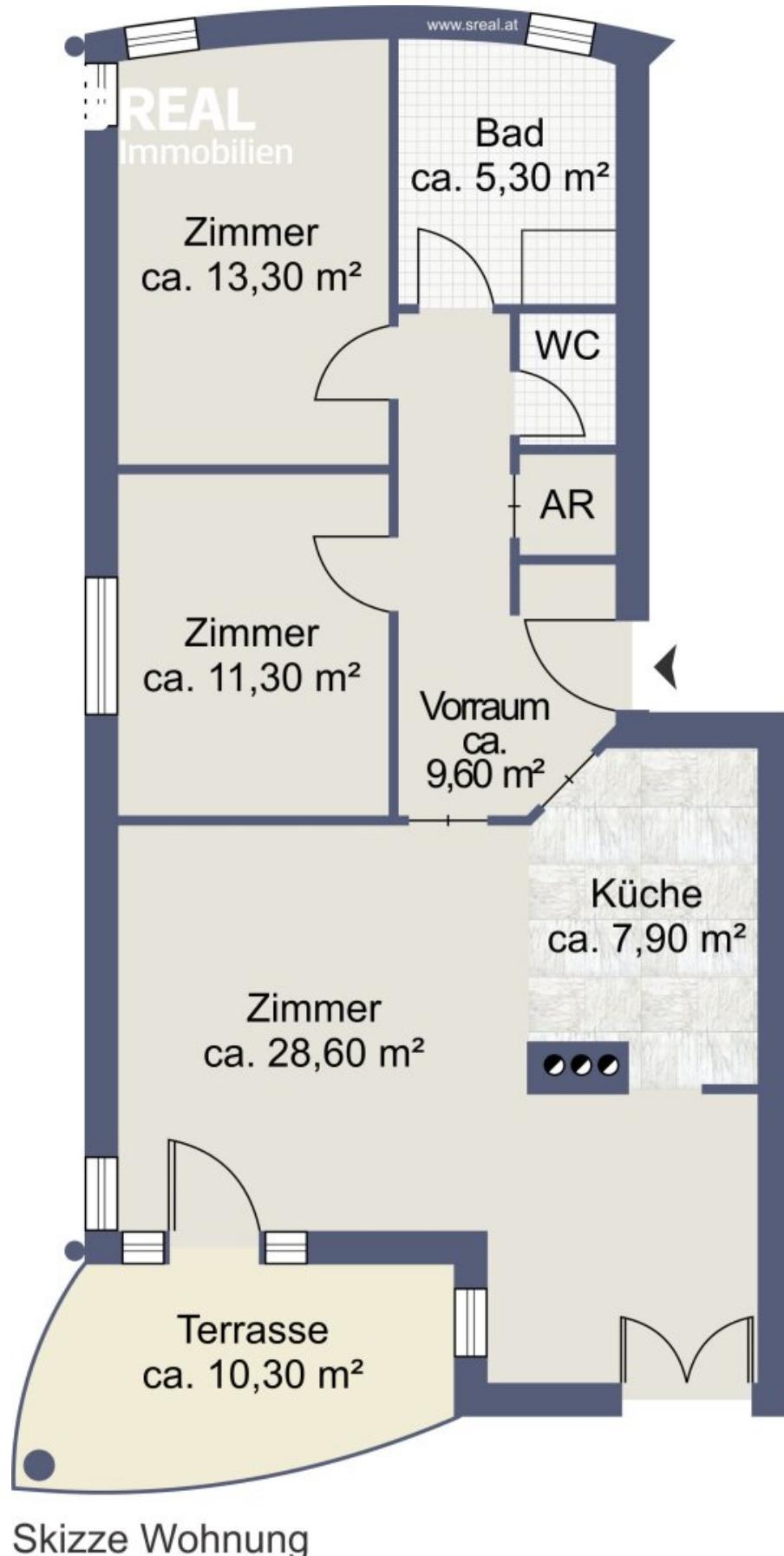
Mitglied des  
immobilienring.at

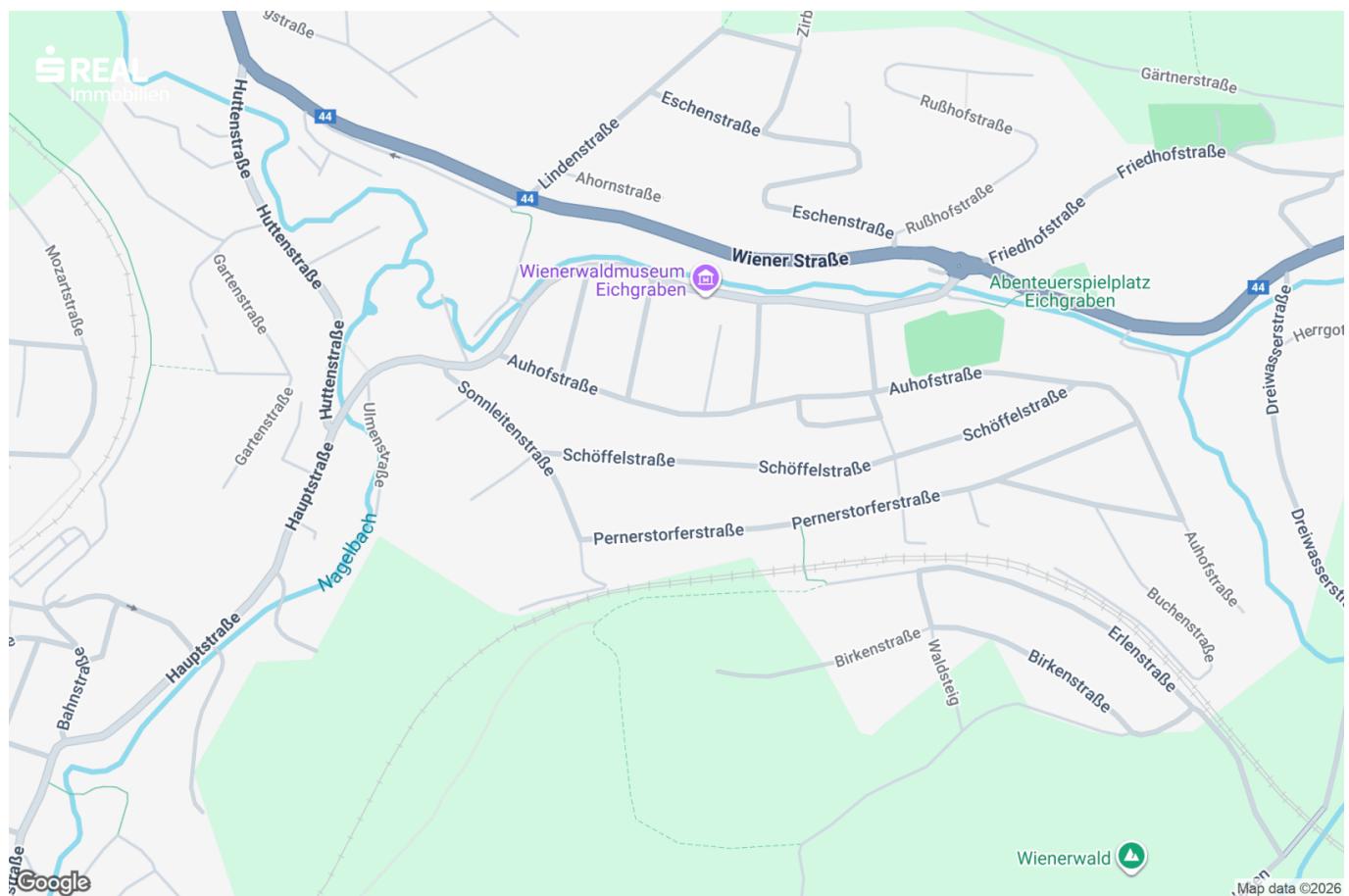
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











## Objektbeschreibung

Eichgraben ist eine nette, kleine Gemeinde im Wienerwald - direkt an der Westbahn gelegen und ca. 23 km von Wien Hütteldorf entfernt.

Die ca. 1996 errichtete Wohnhausanlage besteht aus mehreren Stiegen, dazwischen befinden sich schön angelegte Grünflächen, Bäume die Schatten spenden, Sitzgelegenheiten und auch ein Spielplatz.

Die sonnige und lichtdurchflutete Wohnung liegt im 1. Stock (ohne Lift) verfügt über ca. 79 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- zentraler Vorräum
- großer Wohnraum ca. 36,5 m<sup>2</sup> mit Küche, Essplatz und Ausgang auf den ca. 10,3 m<sup>2</sup> großen Südbalkon mit Markise
- Schlafzimmer ca. 13,3 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer ca. 11,3 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- Abstellraum

Ein extragroßes 11 m<sup>2</sup> Kellerabteil und ein Abstellplatz in der Tiefgarage ist im Mietpreis inkludiert, beheizt wird mit Gas-Zentralheizung - diese Kosten werden direkt mit der KELAG abgerechnet (monatliche Vorauszahlung Heizung und Warmwasser € 140,00)

In den Wohnräumen ist ein schöner Stäbchenparkettboden verlegt, die Massivholz-Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet, rundum Holzfenster mit Außenjalousien, neue frische Farbe an den Wänden - alles wunderbar hell, freundlich und sehr gemütlich!



Vermietet wird vorerst auf 4 Jahre - es besteht die Möglichkeit den Mietvertrag zu verlängern.

Zu Fuß erreicht man in ca. 4 Minuten den Kindergarten und die Volksschule, ca. 12 Minuten Fußweg zum Bahnhof (Fahrzeit Wien Westbahnhof 25 Minuten), mit dem Auto ist man in ca. 20 Minuten in Wien-Hütteldorf.

In Eichgraben gibt es Supermärkte, Ärzte, nette Lokale, Sport- und Spielplätze und VIEL NATUR.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN