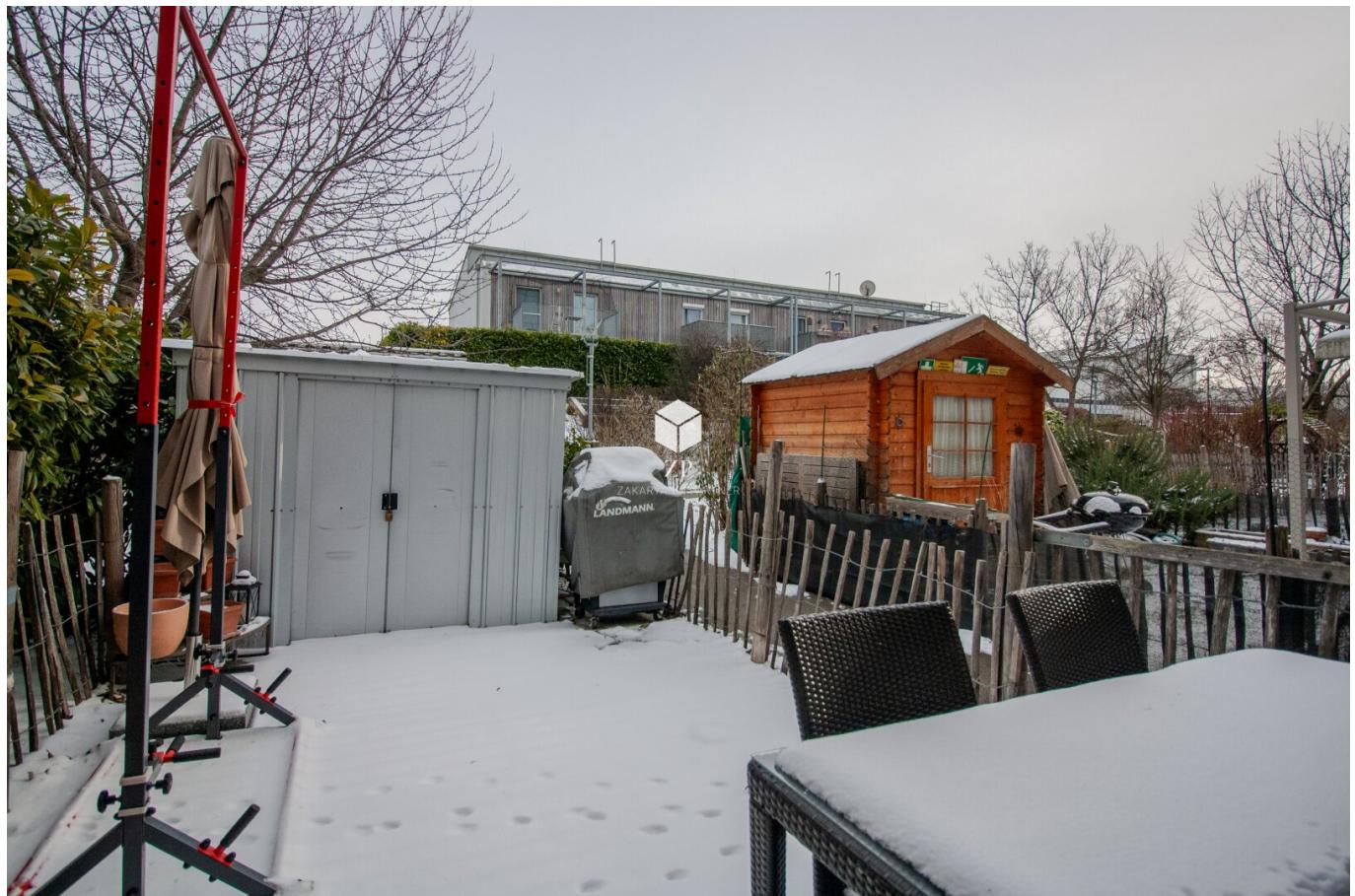


Townhouse-Feeling: 3-Zimmer-Maisonette mit Garten, Terrasse & Garage



Objektnummer: 6148

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,73 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Garten:	25,43 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Gesamtmiete	1.999,84 €
Kaltmiete (netto)	1.644,00 €
Kaltmiete	1.999,84 €
Betriebskosten:	236,92 €
Sonstige Kosten:	118,92 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

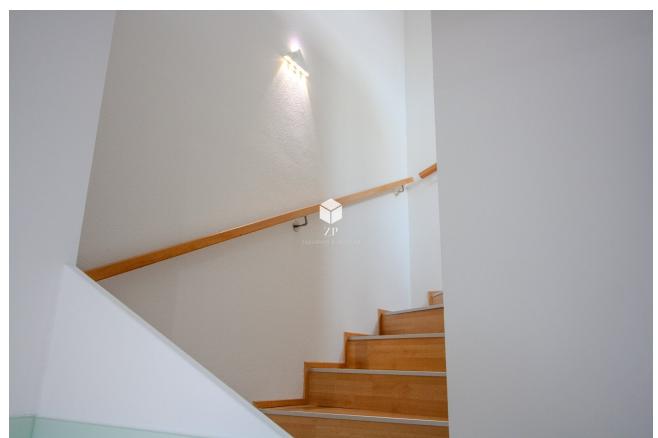
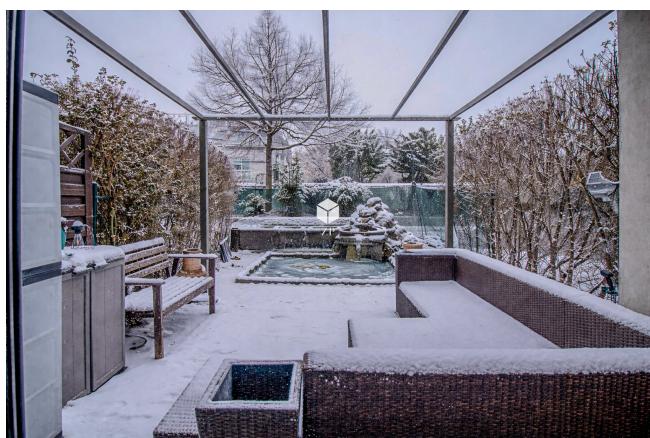


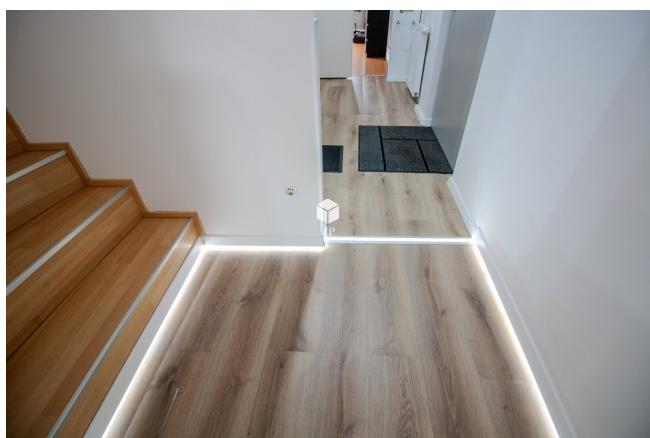
Tom Uzel

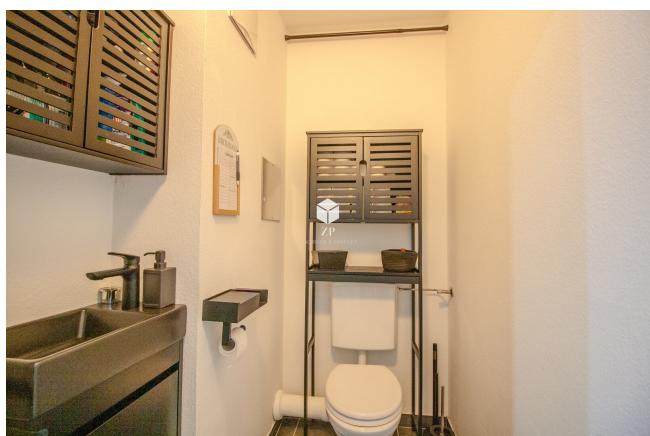
ZAKARYAN & PARTNER

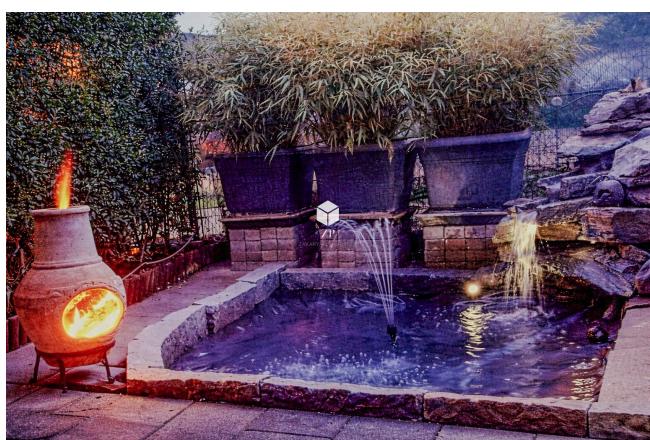


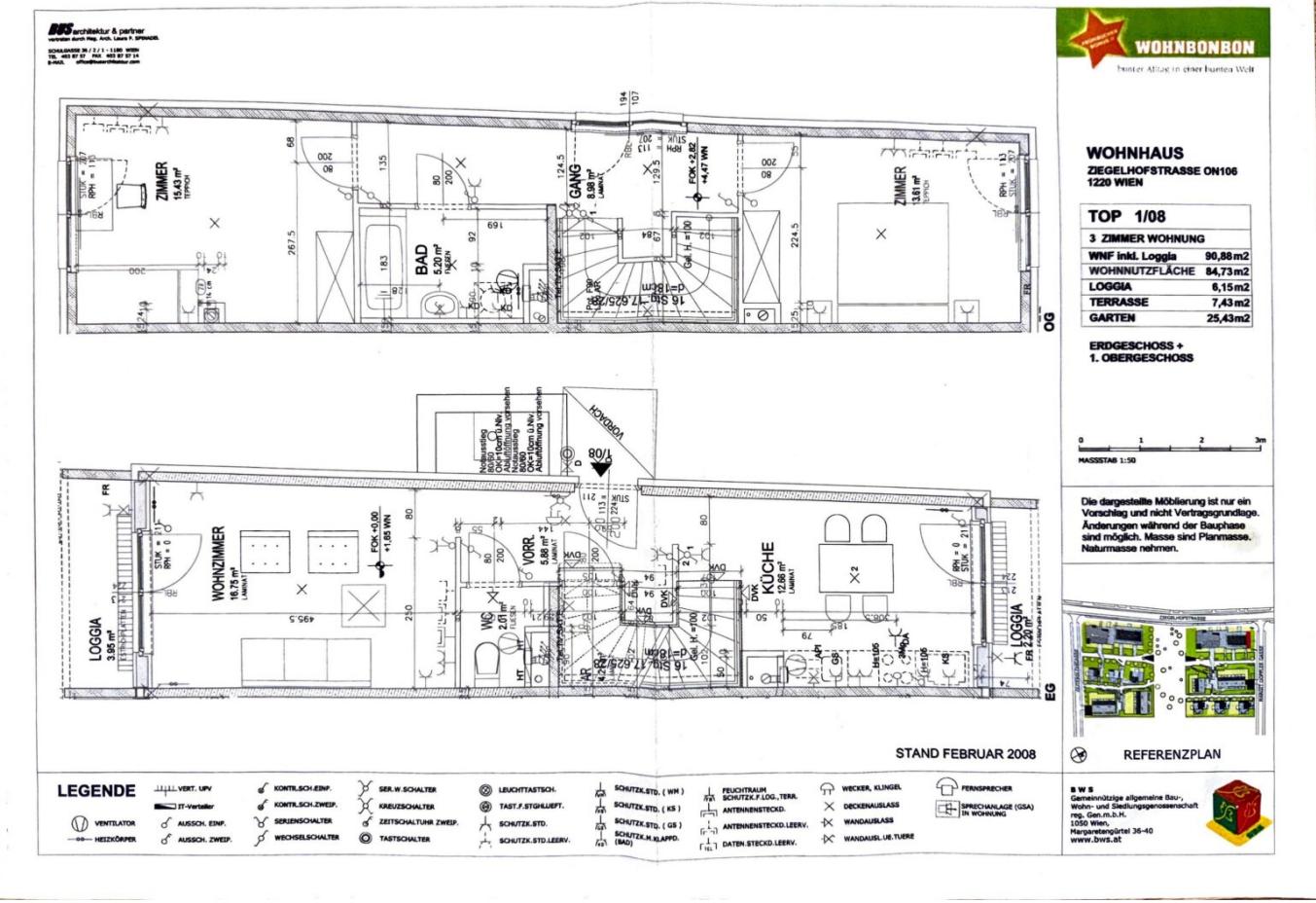












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine gepflegte und lichtdurchflutete **3-Zimmer-Maisonettewohnung** in ruhiger Lage des 22. Bezirks. Die Wohnung erstreckt sich über **Erdgeschoss und 1. Obergeschoss** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie großzügige Freiflächen. Die Bauweise erinnert an ein **Townhouse** und vermittelt ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die **Wohnnutzfläche** beträgt ca. 84,73 m², die **Wohnfläche inklusive Loggia** ca. 90,88 m². Zusätzlich stehen eine **Terrasse mit ca. 7,43 m²** sowie ein **Eigengarten mit ca. 25,43 m²** zur Verfügung, der sich ideal als private Ruheoase eignet und **whirlpooltauglich** ist.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche
- Direkter Zugang zu Loggia, Terrasse und Eigengarten
- Separates WC
- Abstell- bzw. Stauraum

Obergeschoss:

- Zwei ruhige Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Waschmaschinenschluss

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand, hell, modern ausgestattet und bietet ein

angenehmes Wohngefühl. Beheizung und Warmwasser erfolgen über **Fernwärme**.

Zur Wohnung gehört ein Garagenplatz (ein Zweiter daneben optimal), die komfortables und sicheres Parken gewährleisten.

Die Lage überzeugt durch **Ruhe, Grünblick** und gleichzeitig **gute Infrastruktur**. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Naherholungsgebiete sind rasch erreichbar.

Energiekennzahlen

HWB 47,5 kWh/m²a

fGEE 1,86

(Energieausweis gültig bis 13.12.2028)

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap