

## Uneinsehbare 2-Zimmer mit großer Loggia



**Objektnummer: 960/74420**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,10
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	770,83 €
Kaltmiete	887,35 €
Betriebskosten:	116,52 €
USt.:	11,65 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

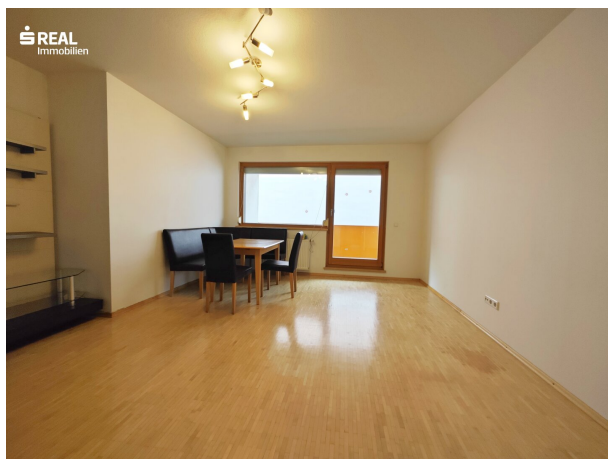


**Paul Tibaj**

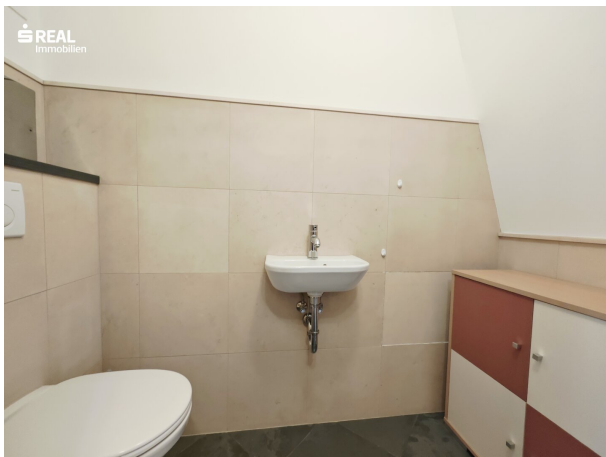
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

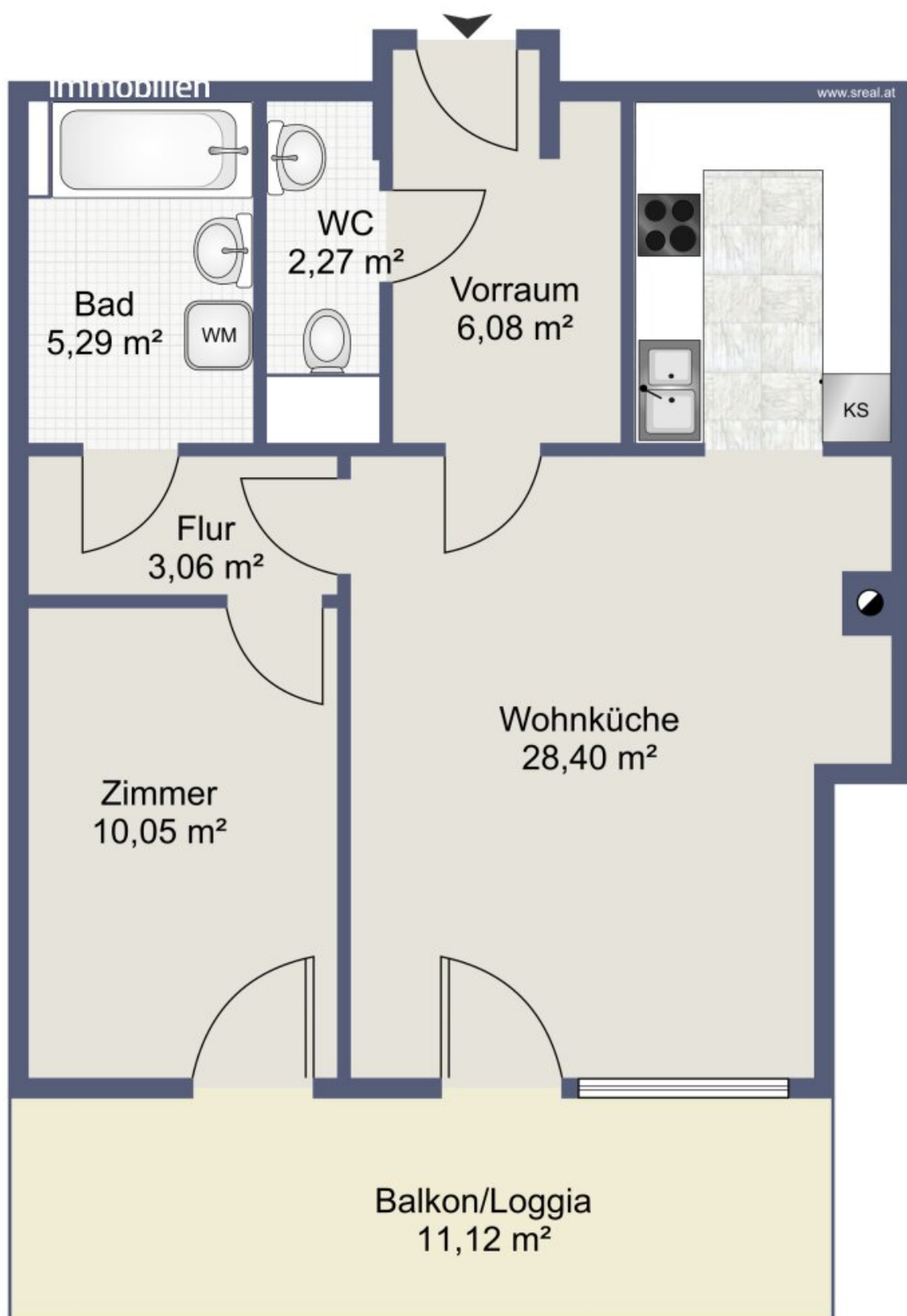


Mitglied des  
immobilienring.at

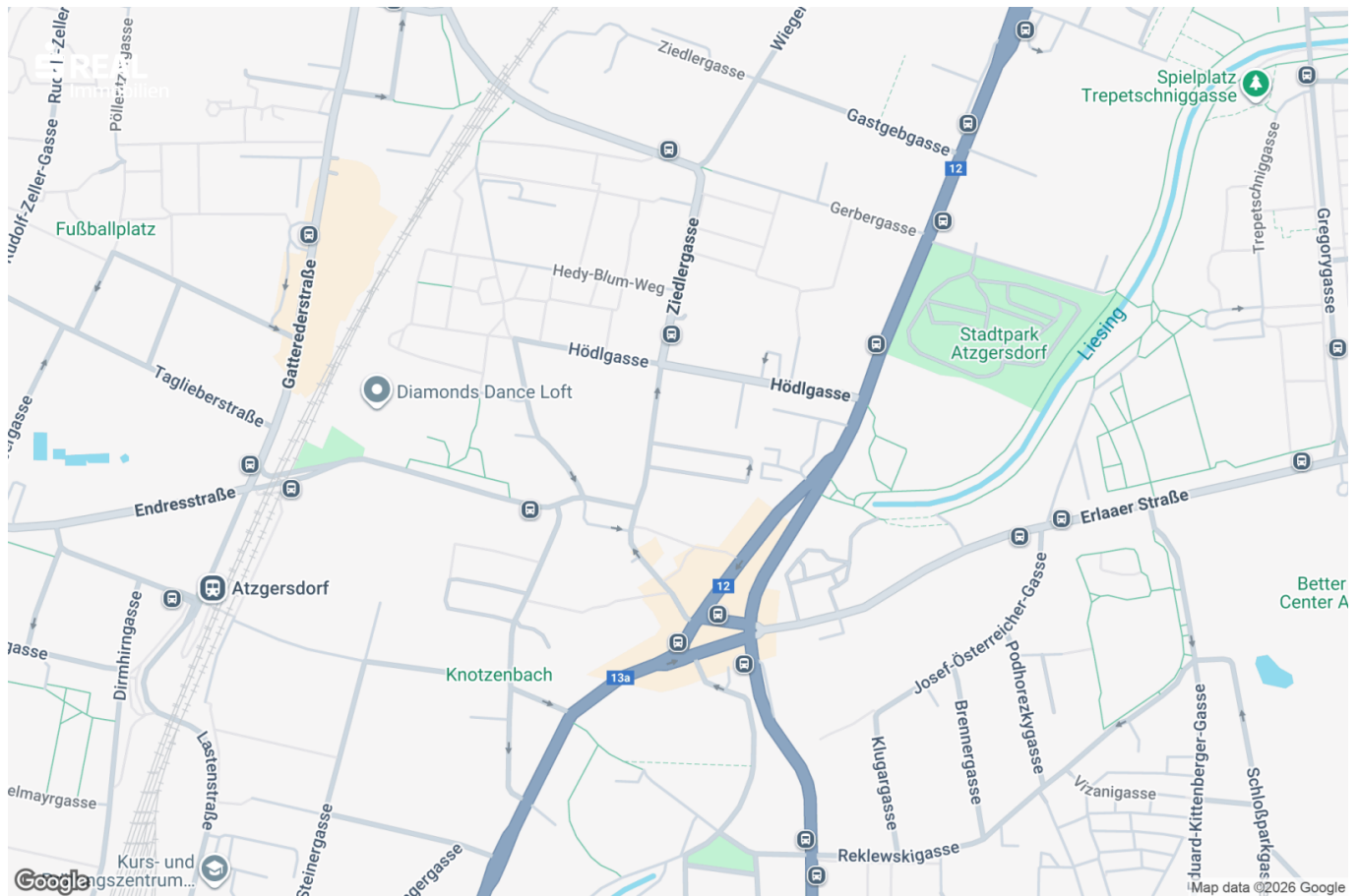








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

**Ruhig - Lift – Baujahr 2003– Komplettküche - Thermofenster - Außenrollos - große Freifläche - Badewanne - teilmöbliert**

Zur Vermietung gelangt eine praktisch gelegene Mietwohnung in der Nähe vom Bahnhof Atzgersdorf, Hödlgasse.

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten, im Jahr 2003 erbauten Wohnhauses. Sie umfasst eine Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:

- ein Vorraum
- ein großes Wohnzimmer mit offener Küche
- ein ruhiges Schlafzimmer
- ein Bad mit Wanne
- ein getrenntes WC
- eine Loggia / Balkon

Der Wohnung ist auch ein Kellerabteil zugeordnet. Das Haus verfügt auch über einen Fahrradraum und einen kleinen Gemeinschaftsgarten.

### Lage:

Optimale Lage mit guter Infrastruktur und bester Nachversorgung. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Perfekte öffentliche Verkehrsanbindung: S2, S3, 58A, 60A, 66A

### Ausstattung:



Dieses Objekt wird teilmöbliert vermietet. Vorhandenes Mobiliar: Küche, Esstisch mit Stühlen, Garderobe sowie ein Kleiderschrank.

Das Haus wurde in 2003 erbaut und die Wohnung wirkt immer noch neuwertig. Sie ist mit einem schönen Parkettboden verlegt und sie wird zentral beheizt.

Die neuwertigen Kunststofffenster mit doppelter Verglasung und Außenrollos minimieren die anfallenden Heizkosten. Die Küche verfügt über sämtliche Geräte.

Zusätzlich sorgt der eingebaute Lift für einen bequemen Zugang und ergänzt den hohen Wohnkomfort.

### **Resümee:**

Gut gelegene Mietwohnung zum fairen Preis. Ideal für Singles oder Paare.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie!

Kaution: 3 BMM

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m



Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **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.