

## **Moderne Zwei-Zimmer-Wohnung mit herrlicher Terrasse in U-Bahn-Nähe**



**Objektnummer: 17244**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,75 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	46,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	897,33 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	815,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	65,75 €
<b>USt.:</b>	81,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mira Krauliz**









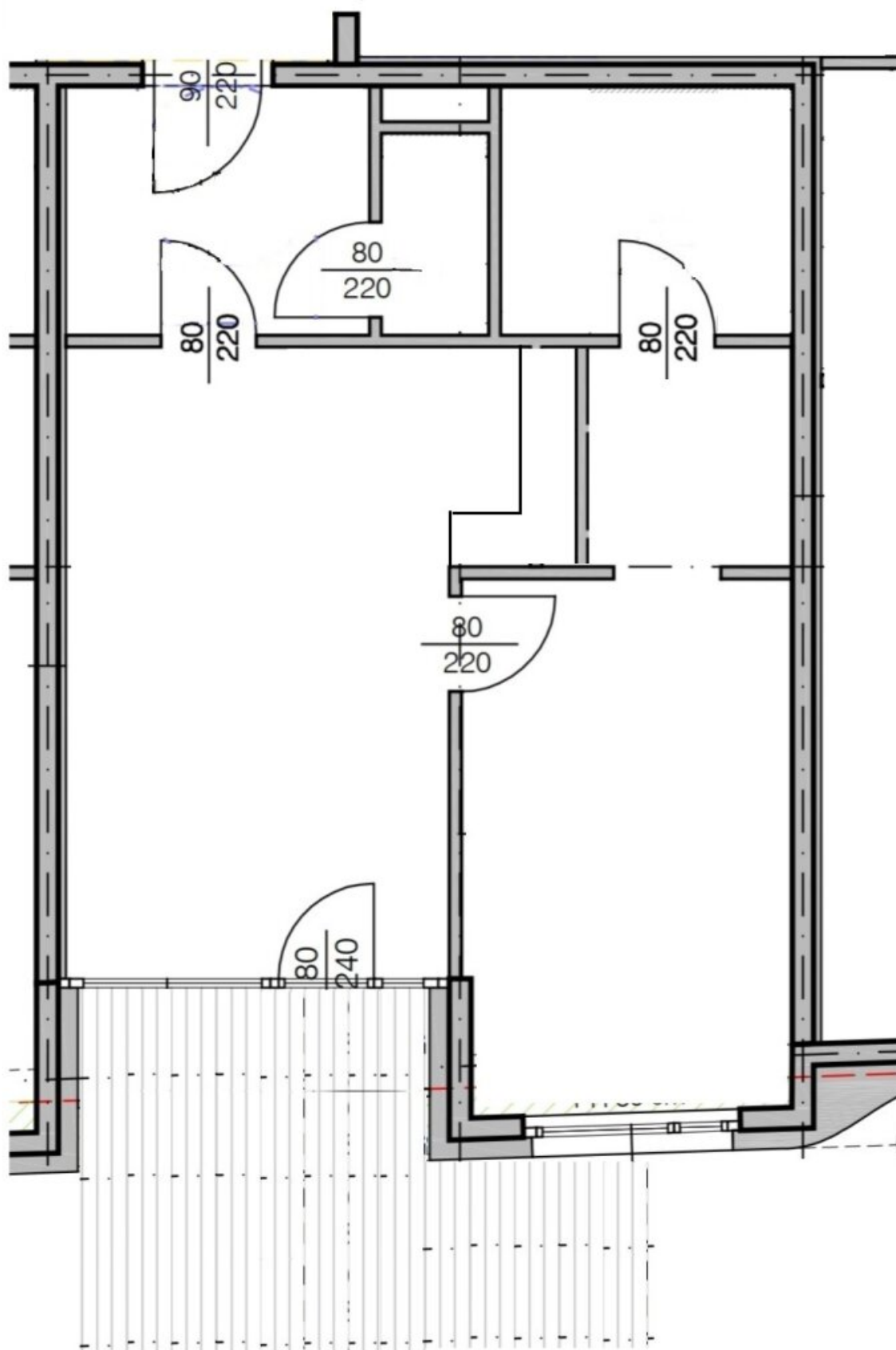












## Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese moderne 2 Zimmer-Wohnung mit sehr gutem Grundriss und herrlicher Terrasse!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

### Wohnung:

Diese außergewöhnliche Wohnung zeichnet sich u.a. durch folgende Merkmale aus:

- **Topausgestattete Wohnung** (Hochwertige Parkett- und Fliesenböden)
- **Voll ausgestattete Küche**
- **Geschmackvolle Sanitärräume**
- **Terrasse** (von beiden Zimmern begehbar)
- **Haus mit allen Vorzügen eines Neubaus**

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in idealer Lage in der **Huttengasse** direkt bei der U3-Station Kendlerstraße (Transferzeit zum Stephansplatz ca. 15 Minuten!) - aber auch die Straßenbahnlinie 10 und die Autobuslinie 48A stehen zur Verfügung wodurch die Wohnung optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist.

In der direkten Umgebung stehen **ausreichend Einkaufsmöglichkeiten** zur Verfügung, ebenso Fitnesscenter sowie einige angenehme und ansprechende Lokale.

### Gebäude:

Es handelt sich um ein Neubauaus mit allen Vorzügen, wie trockenes Kellerabteil, Fahrradabstellraum und großzügiger Lift.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

Für weitere Informationen zu diesem Objekt und/oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte

**Mag. Mira Krauliz über die Anfragefunktion Ihrer gewählten Plattform, oder per Email an [mk@engelreal.at](mailto:mk@engelreal.at)**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere Angebote zu verschaffen.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap