

**Superkompakt | Generalsaniert | Gut angebunden |
Top-Freizeitwert**



Objektnummer: 6617

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	44,50 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Gesamtmiete	690,00 €
Kaltmiete (netto)	545,42 €
Kaltmiete	676,86 €
Betriebskosten:	131,44 €
USt.:	13,14 €
Provisionsangabe:	

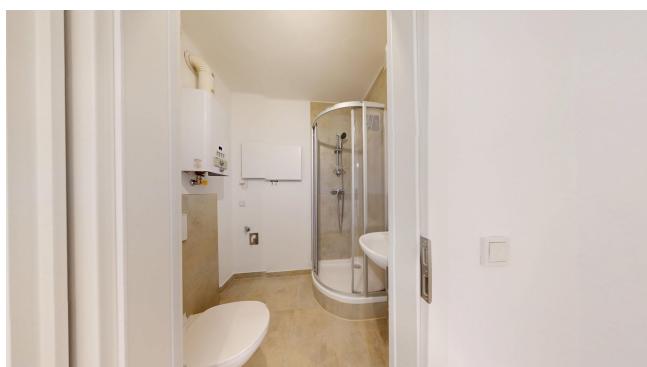
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



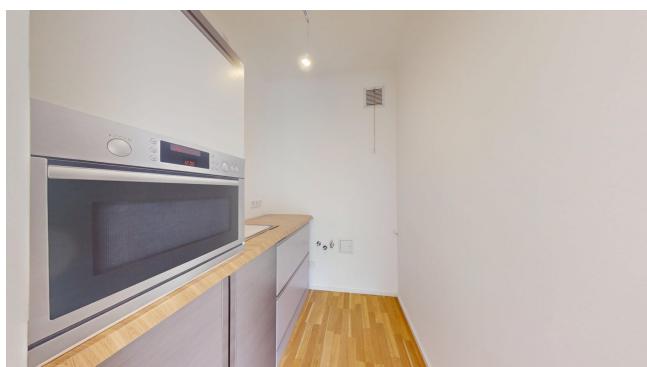
Mag. Norbert Brigelhuber

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90

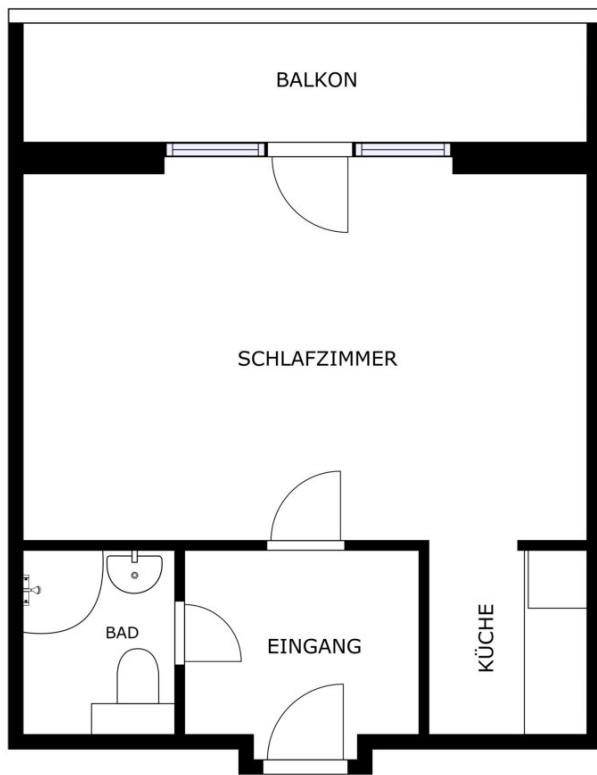












ANGABEN OHNE GEWÄHR

 Matterport®

Objektbeschreibung

Diese Wohnung bietet sich vor allem für Singles und Pärchen an, die eine tolle Kombination aus Anbindung zur Stadt, dem Flughafen, dem Autobahnnetz suchen und gleichzeitig hohen Freizeitwert schätzen. Erstbezug nach Generalsanierung.

LAGE:

Zeitsparend - zentral gelegen in Kaiserebersdorf und optimal angebunden, Nähe zu Ortskern von Kaiserebersdorf und Alt-Simmering sowie Einkaufszentrum HUMA Eleven, Bus und Straßenbahn ganz in der Nähe. Super Anbindung zu Flughafen, Autobahnnetz aber auch Innenstadt.

Erholungswert und Lebensqualität - die Freizeit beginnt direkt vor der Tür, Schloß Neugebäude, Naturlehrpfad und Jungbürgerwald fußläufig erreichbar, mit dem Rad in wenigen Minuten auf der Donauinsel. Tolle Nahversorgungs-Infrastruktur und Gastronomie in aufstrebender Umgebung.

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Effizient und kostensparend - Ideale Raumnutzung mit perfektem Grundriss. Grosszügiger Wohnraum, separate Küche, Bad mit Dusche, Toilette, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluß, geräumiger Vorraum und als Highlight eine wunderschöne, grosszügige Loggia.

AUSSTATTUNG:

Wohlempfinden - Generalsanierte Wohnung in generalsaniertem Haus. Es wurden sehr praktische, widerstandsfähige Materialien verwendet, die sich durch Wohnkomfort und Langlebigkeit auszeichnen. Eine nagelneue Einbauküche wird bis Mitte Februar installiert. Parkett in Wohnraum, Küche und Vorraum, Fliesen im Bad. Praktische Infrarotheizung in der ganzen Wohnung. Außenliegende Jalousien zur Beschattung. Angenehme Atmosphäre im Haus. Kellerabteil und schöne, grosszügige Allgemeinflächen vorhanden.

SONSTIGES:

Wohnkomfort - Insgesamt bieten die Lage, die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung, die Kompaktheit der Wohnung und die Qualität der verwendeten Materialien angenehmen Wohnkomfort. Das Highlight der Wohnung stellt die grosszügige Loggia dar.

Ein Kfz-Stellplatz kann optional im Haus angemietet werden.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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

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

Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap