

**Schöne, helle und ruhige 3-Zimmerbalkonwohnung im 23.  
Bezirk nahe U-Bahn inkl. PKW-Stellplatz (!)**



**Objektnummer: 1247**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 64,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,90
<b>Gesamtmiete</b>	1.771,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.350,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.610,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,00 €
<b>USt.:</b>	161,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



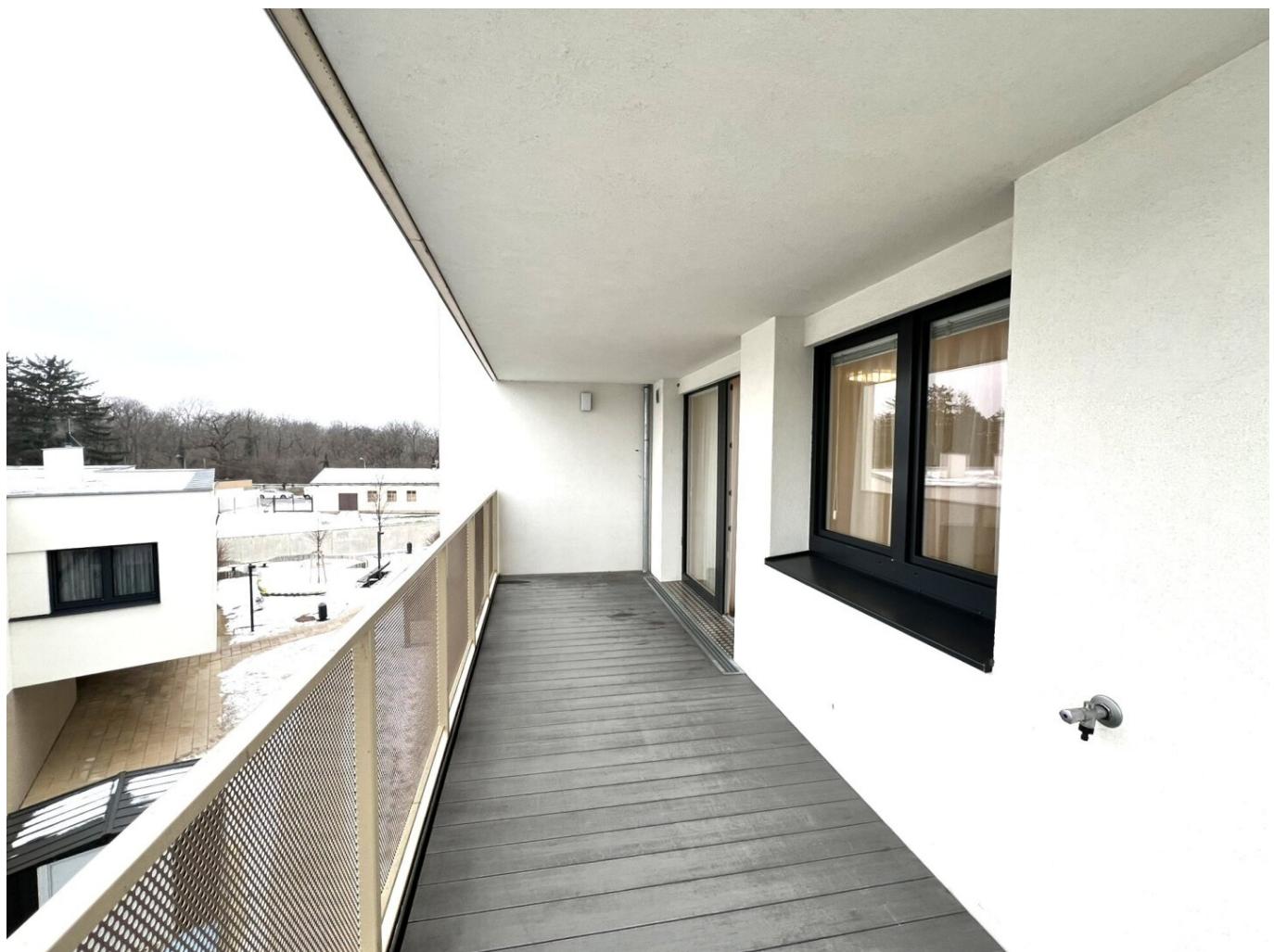
### Matthias Schiffer

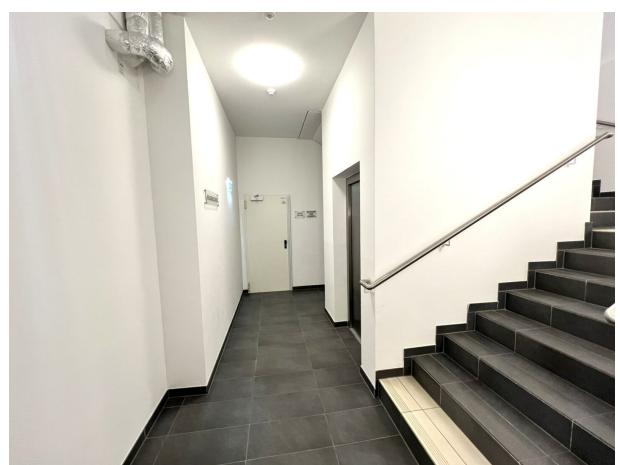
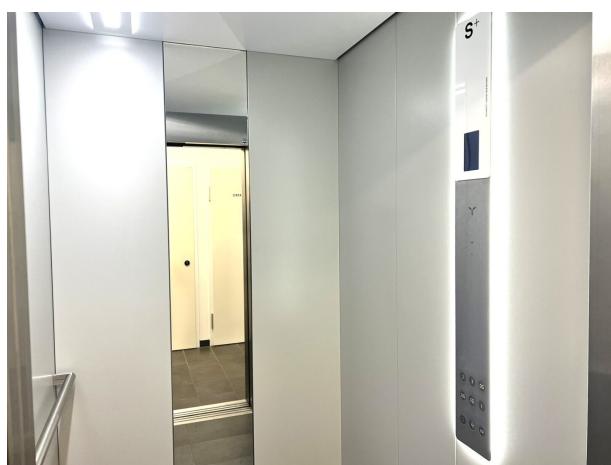
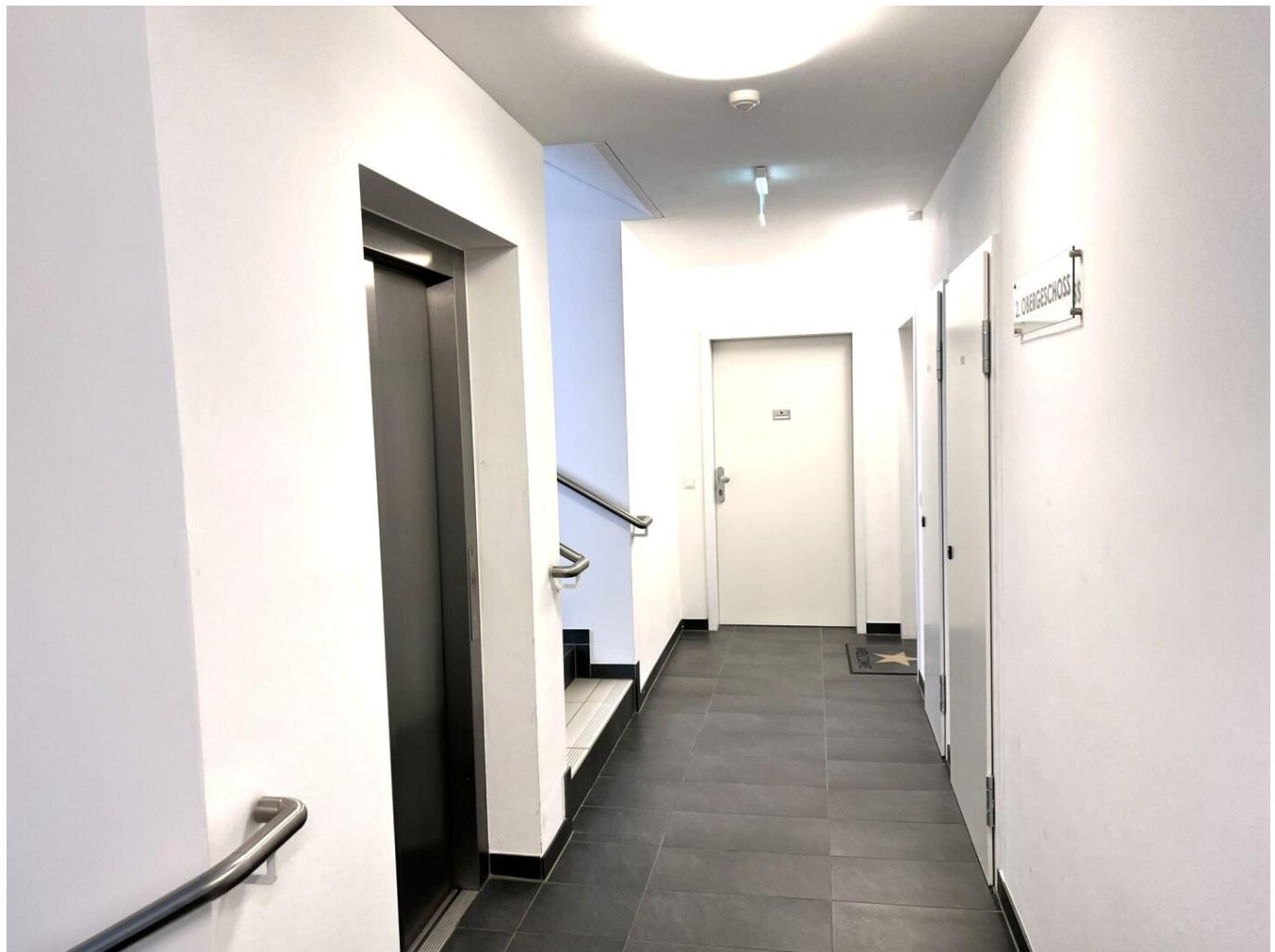
Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11



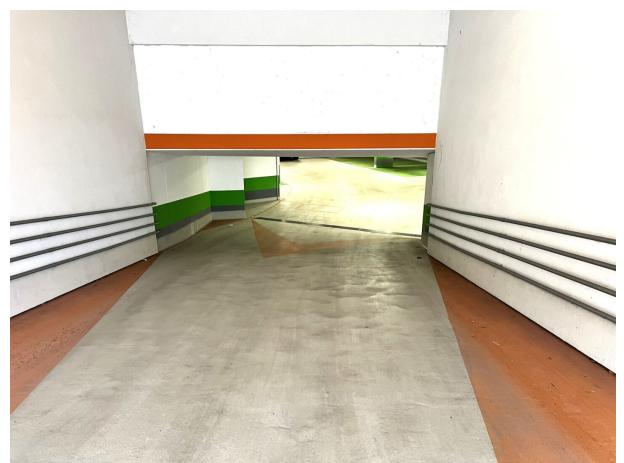
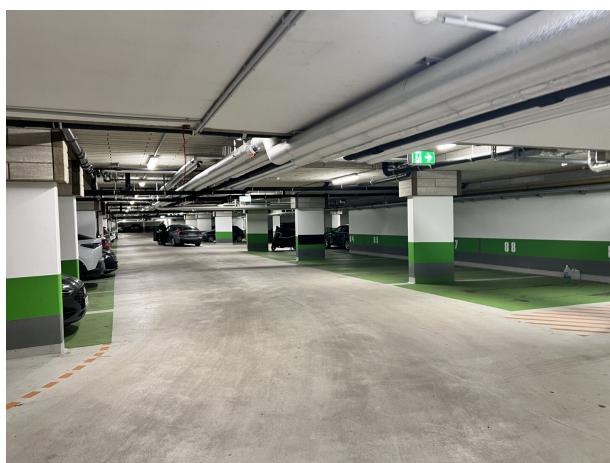
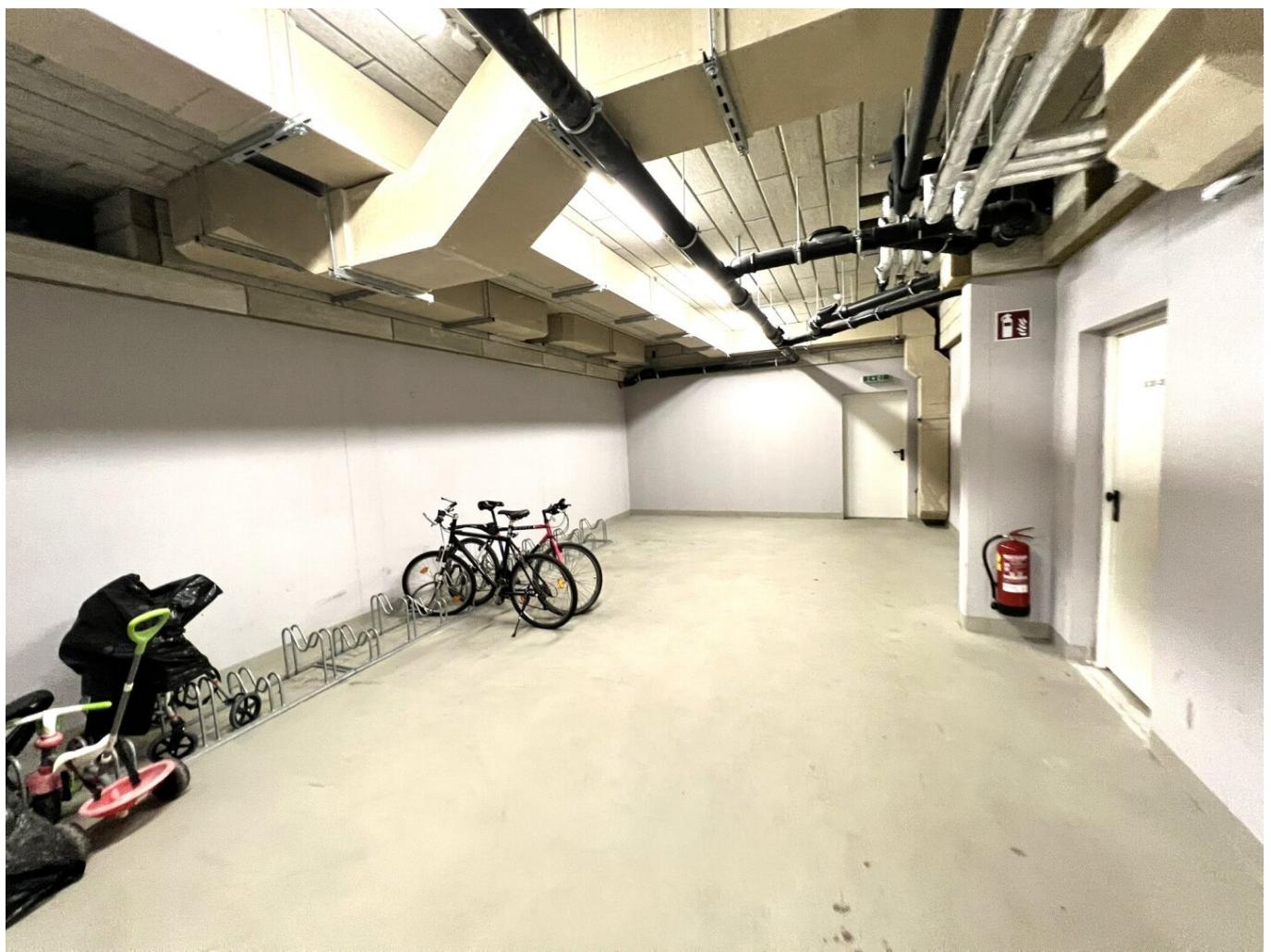












# Objektbeschreibung

Zur Vermietung kommt eine **schöne, helle und gut geschnittene 3-Zimmerwohnung inkl. Balkon** in einem **modernen, gepflegten Mehrfamilienhaus** im 23. Bezirk in der **Erlaer Straße** nahe der **U-Bahn**.

Die Wohnung liegt im **2 Stock** des Hauses und ist bequem mittels geräumigen **Lift** erreichbar.

Aufgrund ihrer Lage verfügt die Wohnung über eine **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** und eine **gute Infrastruktur** im Nahbereich.

Die schöne Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Großes Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- WC
- Großes Wohn- und Esszimmer mit offener Einbauküche samt Geräten
- Balkon

Die gegenständliche Wohnung wird durch ein **geräumiges, trockenes Kellerabteil**, sowie einen eigenen **PKW-Garagenstellplatz** ergänzt.

Im allgemeinen Bereich des Hauses stehen **mehrere Fahrradabstellräume** zur Verfügung.

Im **Außenbereich** der modernen Wohnhausanlage befindet sich ein **Spielplatz**.

Die ansprechende Wohnung wird auf **5 Jahre befristet** vermietet und **steht ab sofort zur Verfügung**.

**Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme, um Ihnen diese ansprechende Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.**

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap