

## **Familienwohnung: 4 Zimmer, Loggien, Garage & Gemeinschaftsgarten**



**Objektnummer: 1662/3113**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,35
<b>Gesamtmiete</b>	1.980,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.628,24 €
<b>Kaltmiete</b>	1.948,02 €
<b>Betriebskosten:</b>	319,78 €
<b>USt.:</b>	31,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Silvija Fijuljanin**

RE/MAX 4You





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



**RE/MAX**



# Objektbeschreibung

## Highlights auf einen Blick

- ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnküche ca. 30 m<sup>2</sup> mit offener Küche
- Elternschlafzimmer mit Bad & Loggia
- 2 Kinderzimmer
- 2 Bäder + separates Gäste-WC
- 2 Eingänge mit Sicherheitstüren
- Garagenstellplatz
- Einlagerungsraum im Erdgeschoss
- Gemeinschaftsgarten & Fahrradabstellräume
- Straßenbahn 43 & S-Bahn Wien Hernals (S45)

## Kurzbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit rund 102 m<sup>2</sup> bietet ideale Voraussetzungen für Familien. Mittelpunkt ist die ca. 30 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Platz für gemeinsames Kochen und Essen. Zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit eigenem Badezimmer und Loggia, ein weiteres Bad sowie ein separates Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag.

Die Wohnung entstand aus zwei Einheiten und verfügt über zwei separate Eingänge, einen geräumigen Vorraum mit Einbauschränken sowie viel Stauraum. Ein Garagenstellplatz und ein Einlagerungsraum im Erdgeschoss gehören zur Wohnung. Der Gemeinschaftsgarten und mehrere Fahrradabstellräume stehen den Bewohner:innen zur Verfügung.

Öffentliche Verkehrsanbindung, Nahversorgung, Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Umgebung. Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten entlang der Als sind rasch erreichbar.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap