

**Einziehen und Wohlfühlen! Nette 2-Zi-Wohnung mit Loggia**



**Objektnummer: 520**

**Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aichholzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2005
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 54,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Gesamtmiete	1.211,61 €
Kaltmiete (netto)	1.072,00 €
Kaltmiete	1.211,61 €
Betriebskosten:	139,61 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

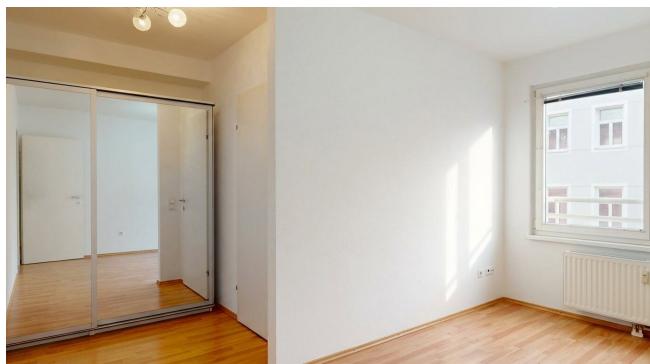


**DI (FH) Axel Bernd-Kostner**

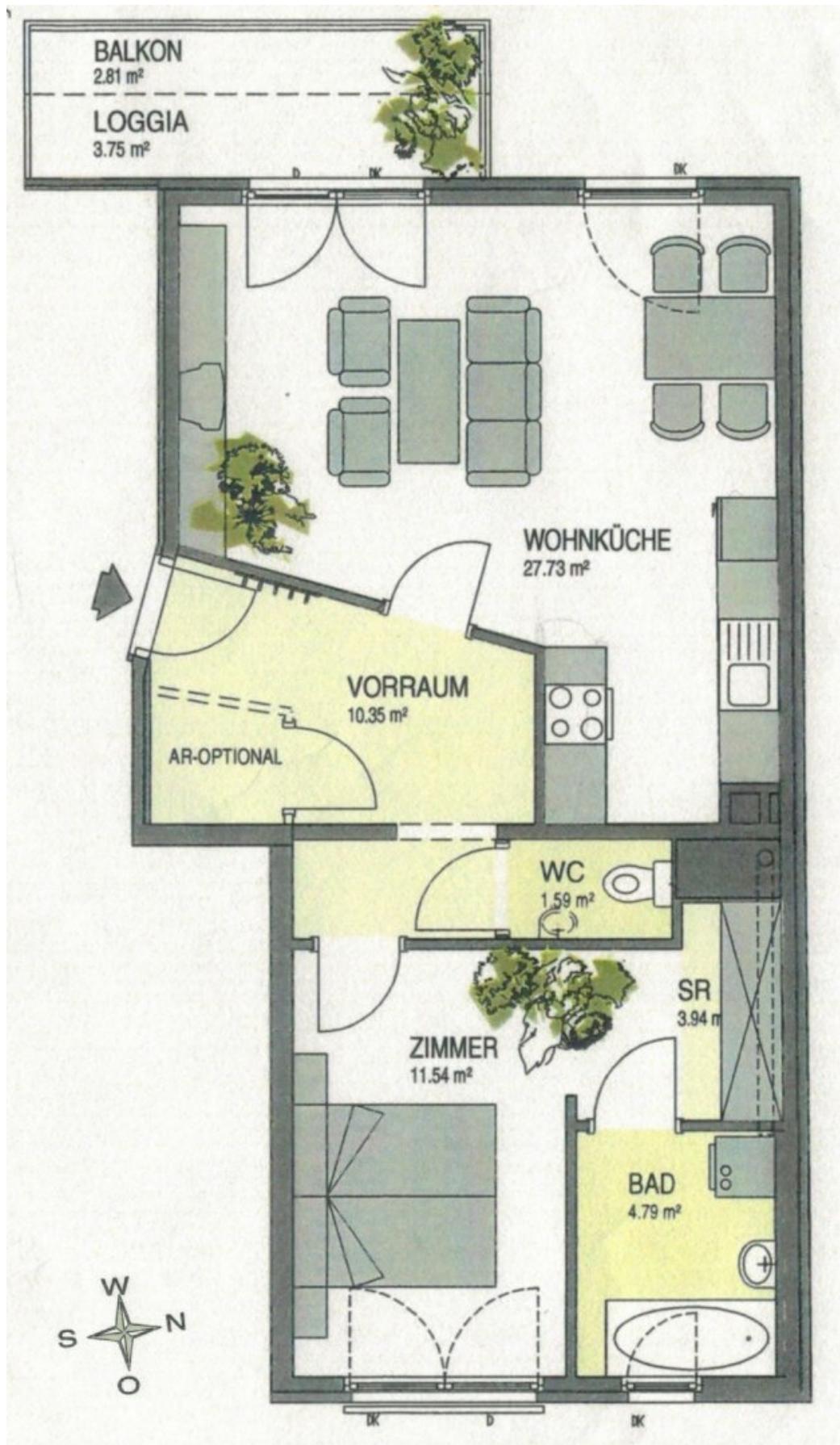
Kostner Immobilien GmbH  
Sterngasse 3/2/6











# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Entdecken Sie diese charmante 2-Zimmer-Etagenwohnung in der 3. Etage (Lift vorhanden) eines gepflegten Wohngebäudes aus dem Jahr 2005. Auf ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein modernes Zuhause, das perfekt auf die Bedürfnisse junger Paare zugeschnitten ist.

## Wohlfühlatmosphäre inklusive

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung. Hochwertige Laminatböden verleihen den Räumen eine warme und zeitgemäße Atmosphäre. Dank der praktischen Einbauküche können Sie sofort mit dem gemeinsamen Kochen und Genießen beginnen - ohne zusätzliche Investitionen oder Planungsaufwand.

## Komfort, der überzeugt

Das moderne Badezimmer mit Badewanne lädt nach einem anstrengenden Tag zum entspannten Verweilen ein. Die zuverlässige Zentralheizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen und überschaubare Nebenkosten. Momentan wird dafür ein Akonto von monatlich 115,40 € eingezogen, welches am Jahresende nach Verbrauch abgerechnet wird.

Ein echter Pluspunkt: Der vorhandene Aufzug macht das tägliche Ein- und Ausgehen komfortabel und bequem.

## Ihr privater Rückzugsort

Besonders hervorzuheben ist die gemütliche Loggia, die Ihnen zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Hier können Sie den Feierabend bei einem Kaffee ausklingen lassen oder gemeinsam das Wochenende genießen. Der praktische Kellerraum bietet zudem wertvollen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

## Gepflegte Wohnqualität

Das gesamte Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde mit viel Sorgfalt instand gehalten. Die moderne Architektur und die durchdachte Bauweise von 2005 garantieren zeitgemäßes Wohnen mit hohem Komfort.

Freuen Sie sich auf Ihr neues Zuhause, in dem Sie gemeinsam durchstarten können!

## Extras

Zur Wohnung gehört auch ein trockenes Kellerabteil.

Im Haus befindet sich ein großer Fahrrad-/Kinderwagenraum und ein Gemeinschaftsraum mit eigenem WC, wo Sie nach Absprache z.B. Feiern durchführen können.

Hinter dem Haus befindet sich ein gepflegter Gemeinschaftsgarten.

**Wenn auch Sie nun mit dieser charmanten Wohnung liebäugeln, so freuen wir uns, sie Ihnen persönlich zeigen zu dürfen. Schreiben Sie uns oder rufen Sie an 0660 4747840!**

**Zum 3D-Rundgang geht es hier: <https://my.matterport.com/show/?m=EMXcsjMeG5H>**

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap