

**tolle 2 Zimmer - große Loggia - extra Küche - voll möbliert  
- zzgl. Heizung**



**Objektnummer: 16443**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,28
<b>Gesamtmiete</b>	975,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	848,72 €
<b>Kaltmiete</b>	975,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Bruckböck**

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4















## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine entzückende ca. 50m<sup>2</sup> große 2 Zimmer Wohnung in einer 2000 errichteten und sehr gepflegten Wohnhausanlage in 1230 Wien (Erlaaer Platz 3). Sie befindet sich im 4. Stock mit Lift und gliedert sich folgendermaßen:

Vom Vorraum aus gelangen Sie in ein sonniges Wohnzimmer mit Platz für einen Essbereich, einen gemütlichen Couchbereich und einen Lebensbereich. Hier ist auch der Ausgang auf die tolle 11m<sup>2</sup> Loggia, sie bietet Raum zum Entspannen und Auftanken. Das Schlafzimmer liegt daneben und gibt Raum für erholsamen Schlaf. Die Küche ist extra, komplett eingerichtet und direkt vom Vorraum aus zu erreichen. Das Badezimmer ist mit Wanne, Waschbecken und WM-Anschluss ausgestattet, das WC ist extra.

Die Wohnung ist so wie auf den Bildern möbliert und kann ohne Ablöse verwendet werden.

Ein Einlagerungsraum im EG mit knapp 2 m<sup>2</sup> gehört auch zu dieser Wohnung.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* Wohnbereich mit guter Logistik
- \* Bad mit Wanne
- \* Vollwärmefassade
- \* moderne Fenster
- \* Volksschule und Kindergärten in der Nähe
- \* Supermarkt in der Nähe (Billa, Hofer, Lidl, Penny, Spar)
- \* Kaufpark Alterlaa
- \* Ärzte und Apotheke
- \* gute Verkehrsanbindung U6 Eraaler Straße, U6 Alterlaa
- \* Spielplatz
- \* Gastronomie

\* sehr netter Vermieter

\* uvm.

Der Vermieter unterliegt der Kleinunternehmerregelung und vermietet ohne Ust.

**975,00 Gesamtmiete inkl. BK**

zzgl. Akonto für Heizung und Warmwasser derzeit ca. 60,00 im Monat

**1.035,00 Gesamtmiete inkl. BK, Heizung, Warmwasser.**

zzgl. Strom - verbrauchsabhängig

3.105,-- Kautio

Mietdauer: zunächst 5 Jahre

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung,

ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**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://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap