

## **ZWEI BALKONE - CHARMANTE UND HELLE DACHGESCHOSSWOHNUNG IN PÖTZLEINSDORF**



**Objektnummer: 29570**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,28
<b>Gesamtmiete</b>	1.250,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.026,46 €
<b>Kaltmiete</b>	1.136,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,90 €
<b>USt.:</b>	113,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

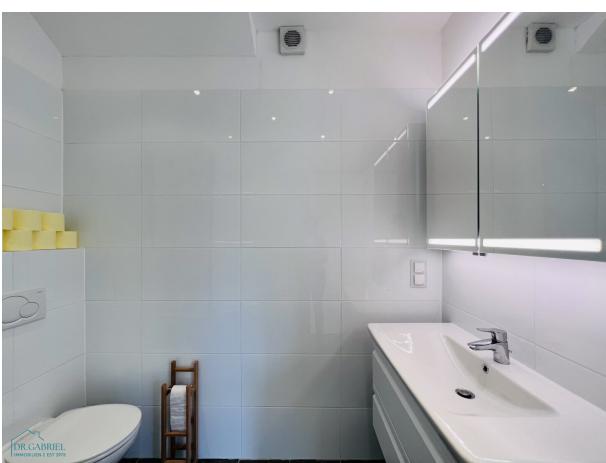
## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Marie-Therese Gabriel**











## Objektbeschreibung

CHARMANTE UND HOCHWERTIG AUSGESTATTETE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT BALKONEN - IN GRÜNRUHELAGE BEI PÖTZLEINSDORF

Das kleine Wohnhaus mit insgesamt 5 Wohneinheiten liegt in einer ruhigen Wohngegend unweit des Pötzleinsdorfer Schloßparks. Die Straßenbahnlinie 41 sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

### RAUMAUFTeilung:

Vorraum, Wohnraum mit offener vollausgestatteter Küche und Ausgang auf zwei Balkone, Schlafzimmer, Bad mit Wanne, Abstellraum mit Einbauschränken und Miele Waschmaschine. Kellerabteil

### Ausstattung:

- Marmorfliesen & Eichenparkettboden
- vollausgestattete DAN Küche
- Fußbodenheizung
- Couch
- Schrank im Schlafzimmer & Wohnzimmer
- Fahrradabstellraum

Heizkostenakonto € 102,84 (inkl. 20% USt)/ Monat.

CHARMING TERRACE ROOFTOP APARTMENT WITH ONE BEDROOM CLOSE TO

## PÖTZLEINSDORFER PARK & AMADEUS SCHOOL

### **Besichtigungen sind ab 2.3. möglich!**

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 <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap