

ERSTBEZUG - SCHMUCKKÄSTCHEN ZU BEZIEHEN



Objektnummer: 2627

Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gallgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	787,70 €
Kaltmiete	880,70 €
Betriebskosten:	93,00 €
USt.:	9,30 €
Provisionsangabe:	

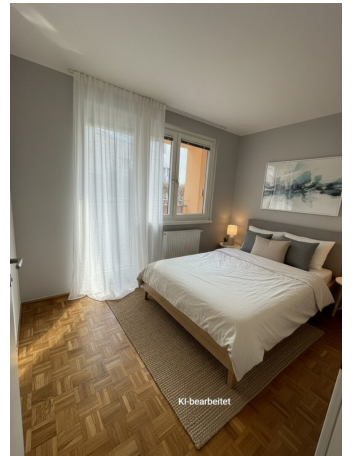
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

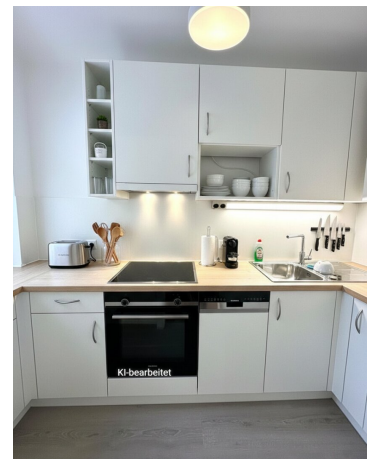


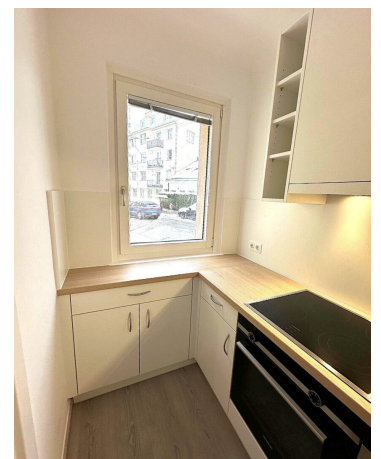
Doris Rotschopf

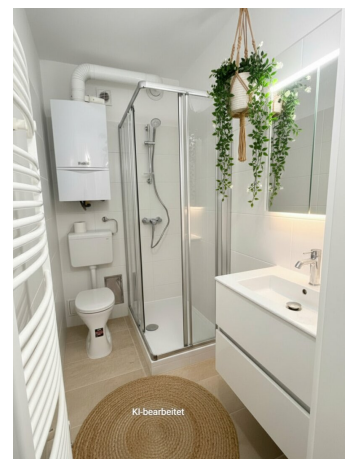
Immobilien ROT - Doris Rotschopf



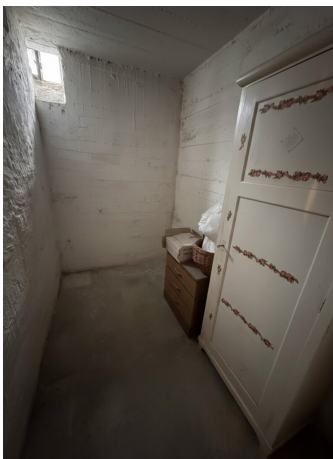


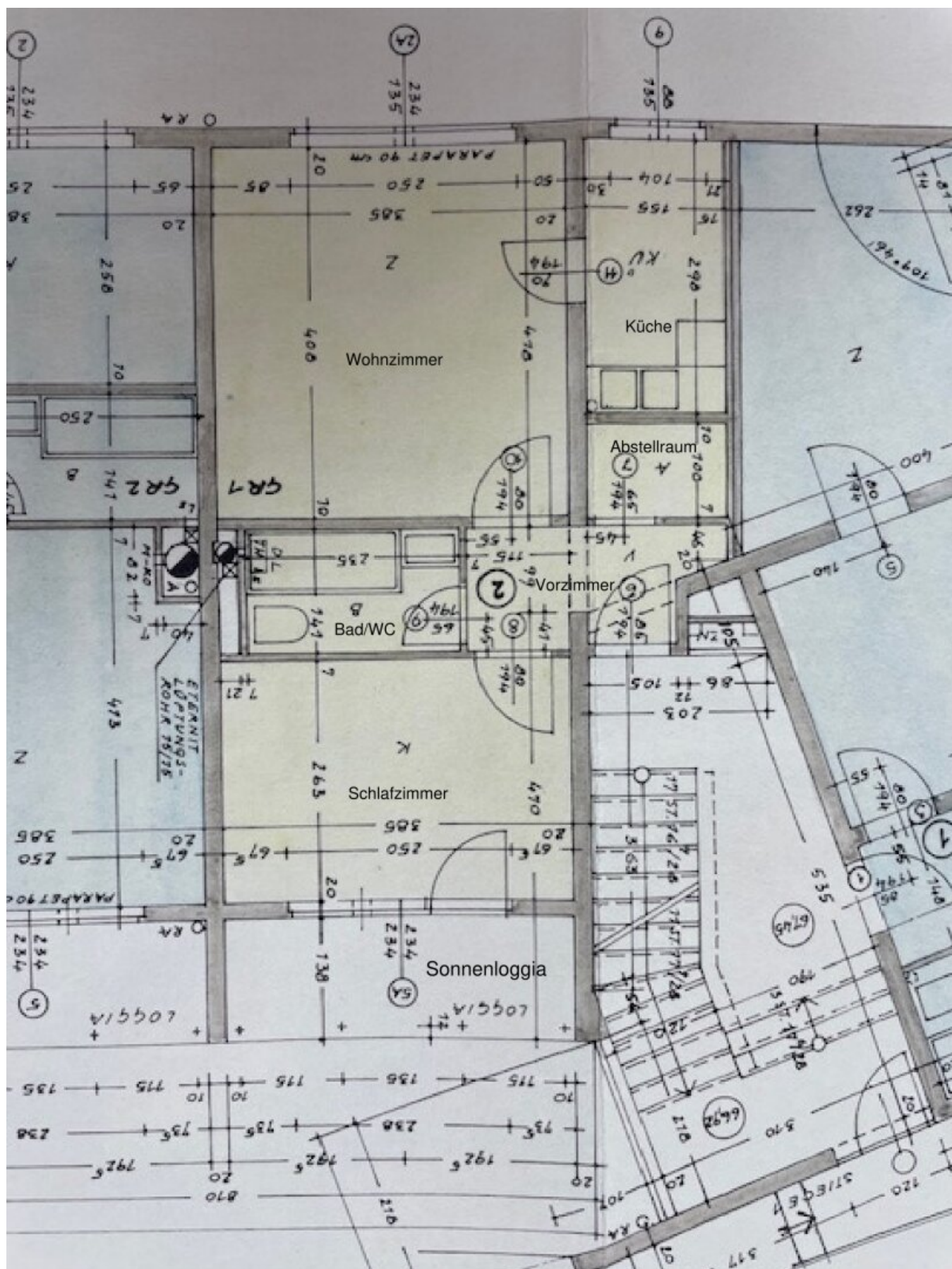












Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer Wohnung in ruhiger Toplage – Erstbezug nach Sanierung

Ich freue mich, Ihnen diese attraktive, komplett neu sanierte Wohnung ab sofort zur Besichtigung anzubieten.

Die Wohnung besticht durch ihre sonnigen Räume, einer guten Raumaufteilung sowie ihrer Toplage - ruhig und trotzdem mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, in wenigen Gehminuten erreichbar. Eines der Highlights der Wohnung ist die **Sonnenloggia, mit Blick in** eine hauseigene, begrünte Hofanlage.

Gleich beim Betreten der Wohnung fühlt man sich hier zuhause! Die freundlichen, hellen Wohnräume, der Blick auf die gartenseitige Sonnenloggia und eine hochwertige Wohnungsausstattung - neu geschliffene **Parkettböden, moderne Innentüren, neuwertige Kunststofffenster** in den Wohnräumen und **dezente, hübsche Verfliesung und Ausstattung im Duschbad** - runden dieses tolle Wohnungsangebot ab.

Hier genießen Sie angenehme Ruhe und ein harmonisches Umfeld – ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause mit naheliegenden Erholungsgebieten suchen. Der Lainzer Tiergarten, Roter Berg, Hörndlwald, der Schlosspark Schönbrunn, ein nahe gelegenes Hallen- und Freibad (5 Autominuten entfernt) und vieles mehr, laden zu sportlichen Aktivitäten in der Natur ein.

Ausstattung & Highlights

- **Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer** in gartenseitiger Ruhelage
- **neue Einbauküche**
- **frisch saniertes Duschbad** – mit Toilette, Waschtisch und Spiegelschrank
- **Abstellraum** – inklusive **Waschmaschinenanschluss**
- **Garderobennische** – cleverer Stauraum gleich beim Eingang
- **ruhige Sonnenloggia** – mit Blick in den hauseigenen Gartenhof – **ein echtes Highlight!**

- **Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum inklusive

Sollten Sie Interesse an diesem Wohnungsangebot haben, freue ich mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter/Käufer selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

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 <1.000m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap