

Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse



Objektnummer: 95389

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wimpffengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,27 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.075,00 €
Kaltmiete (netto)	845,05 €
Kaltmiete	977,27 €
Betriebskosten:	132,22 €
USt.:	97,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik









am Bienefeld

GROSS-ENZERSDORFER STRASSE 7-11
1220 WIEN

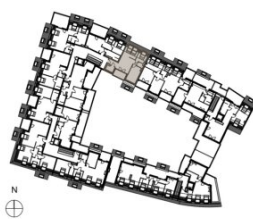
TOP 33

STIEGE 2

Wohnfläche 63,27 m²

Balkon/Terrasse 6,17 m²

Übersicht 2. DACHGESCHOSS



0 5
Maßstab 1:100 bei A4 - Planstand 01.02.2021

ein Projekt der

REALTRADE
IMMOBILIEN GRUPPE

Die dargestellte Möblierung, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa Angaben. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse

Die Wohnungen bieten jedoch nicht nur eine gute Lage. Sie sind auch ein Statement für modernen Wohnkomfort. Durchdachte Grundrisse maximieren den Wohnraum und sorgen für eine effiziente Nutzung jeder Quadratmeter. Profitieren Sie von einer erstklassigen Infrastruktur, die Ihre Wohnung in die Nähe von allem bringt, was Sie brauchen. Von Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Bildungseinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln – alles ist nur einen Katzensprung entfernt. Sie werden von der unübertroffenen Zugänglichkeit zu urbanen Annehmlichkeiten profitieren, ohne auf die Ruhe und Frische der Natur verzichten zu müssen.

Die Lage dieser Wohnanlage bietet eine Fülle von Annehmlichkeiten und Attraktionen. Umgeben von üppigen Grünflächen finden sich Nahversorger, Apotheken und Restaurants direkt vor der Haustür. Für Familien mit Kindern gibt es Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe sowie diverse Freizeiteinrichtungen und Sportclubs, die für Aktivitäten sorgen. Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht es, die Wiener Innenstadt in nur 25 Minuten zu erreichen, während die Naherholungsgebiete des Nationalparks Donau-Auen, die Blumengärten Hirschstetten und die Donauinsel in weniger als 10 Minuten erreichbar sind.

Ausstattung:

- vollausgestattete Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Abstellraum
- hochwertiger Eichenparkett in den Wohnräumen
- modernes Feinsteinzeug in den Nassräumen
- privates Kellerabteil

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann um € 110,00 brutto pro Monat angemietet werden.

Das Haus verfügt über einen Lift.

öffentliche Verkehrsanbindung:

- Buslinien 26A, 92A, 97A

Die Wohnung ist ab sofort beziehbar.

Nebenkosten:

4BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m



Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.