

Helle 2-Zimmer Wohnung im 12. Bezirk mit französischem Balkon



Objektnummer: 1991/70

**Eine Immobilie von Worresch & Partner Werteconsulting
Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaulbachstraße 2
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Wohnfläche:	41,00 m ²
Zimmer:	2
Keller:	2,50 m ²
Gesamtmiete	870,88 €
Kaltemiete (netto)	620,00 €
Kaltemiete	741,62 €
Betriebskosten:	121,62 €
Heizkosten:	45,92 €
USt.:	83,34 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Klaus Regensburger

Worresch & Partner Werteconsulting Ges.m.b.H.
Liebermannstraße F04 302
2345 Brunn am Gebirge

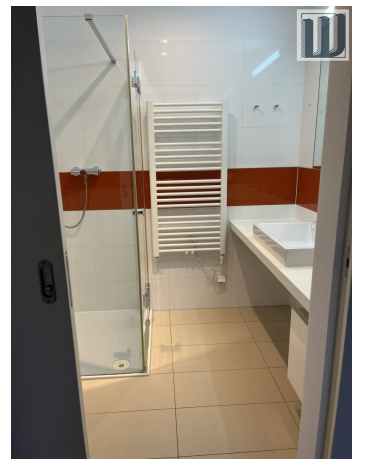
T +43 (0)676 / 897 38 12 80
H +43 (0)676 / 897 38 12 80

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



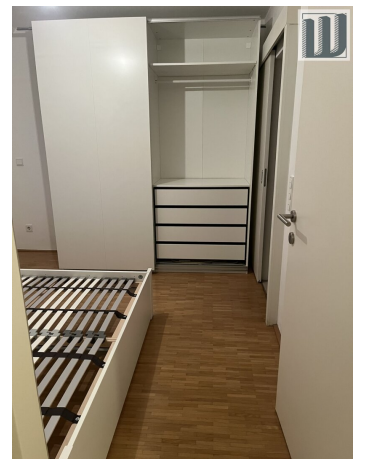
termin zur











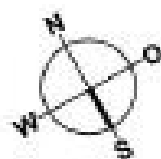
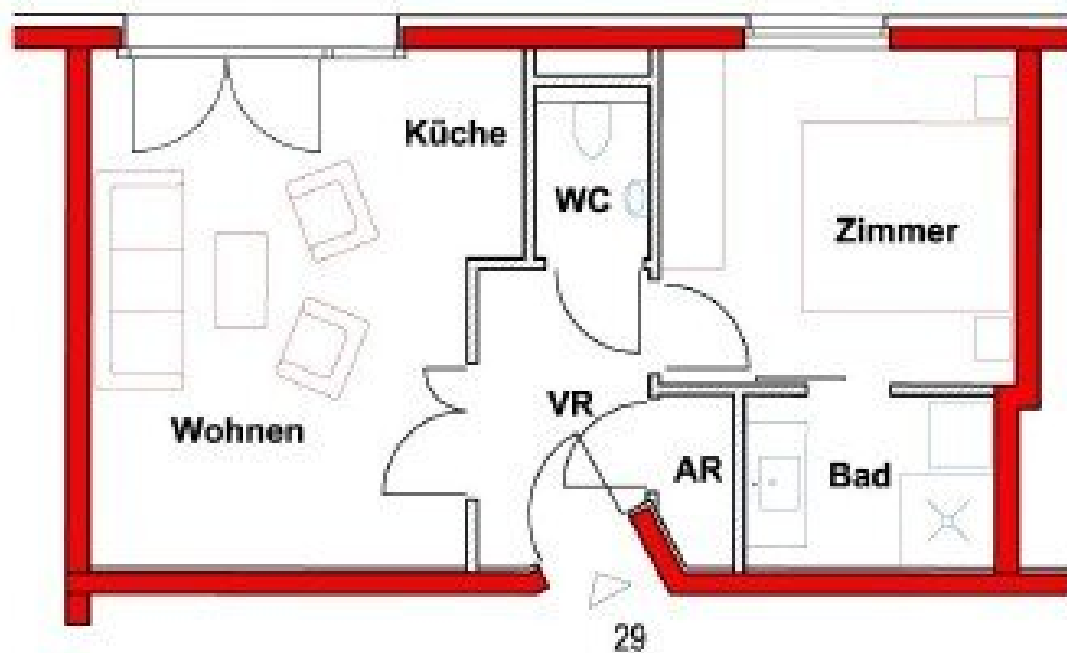


3. OBERGESCHOSS

TOP 29

				Flächenbewertung*	
Wohnnutzfläche	40,62	×	1,00	=	40,62
Summe					40,62
Bewertung	40,62	×	0,98	=	39,81
Einlagerungsraum	1,44	×	0,50	=	0,72
GESAMTSUMME					40,53

*) Als Berechnungsgrundlage für die Quadratmeter werden Bewertungsfaktoren herangezogen



Hetzendorferstraße



Kaufbachstraße

Übersichtplan

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 12. Bezirk in Wien! Diese charmante 2-Zimmer-Etagenwohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohnambiente, sondern auch eine perfekte Lage mit exzellenter Infrastruktur.

Diese Wohnung präsentiert sich als attraktives Angebot für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf urbanes Wohnen legen. Die großzügig geschnittenen Räume bieten Ihnen viel Platz zur individuellen Gestaltung – ob im gemütlichen Wohnzimmer oder im ruhigen Schlafzimmer.

Die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein: Direkt vor der Haustür finden Sie Bus- und Straßenbahnlinien, die Sie schnell und bequem in alle Teile Wiens bringen. Auch ein Bahnhof in unmittelbarer Nähe sorgt für zusätzliche Mobilität, ideal für Pendler oder Ausflüge in die Umgebung.

Die Lage überzeugt außerdem durch ihre hervorragende Nahversorgung. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Arztpraxen und Apotheken, die im Alltag für Sicherheit und Gesundheit sorgen. Für Familien sind Schulen und Kindergärten bequem erreichbar, was den Tagesablauf erleichtert. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe – so wird der tägliche Einkauf zum Kinderspiel.

Sobald Sie uns eine Anfrage senden, erhalten Sie automatisiert ein Exposé zu diesem Apartment und Sie werden von uns zu möglichen Besichtigungsterminen eingeladen, nachdem Sie die Datenschutz-Erklärung bestätigen. Dadurch entstehen für Sie weder Kosten, noch Verpflichtungen! Sehen Sie sich auch gerne den 360-Grad Rundgang an - dieser hilft bei der Orientierung.

Diese Wohnung vereint urbanes Flair mit praktischer Lebensqualität in einem der attraktivsten Wiener Bezirke. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot und freuen Sie sich auf ein neues Kapitel in einem Zuhause, das alles bietet, was Sie zum Wohlfühlen brauchen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause in 1120 Wien wartet auf Sie!

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 <150m
Apotheke <75m
Klinik <1.575m
Krankenhaus <1.575m

Kinder & Schulen

Schule <425m
Kindergarten <300m
Universität <2.325m
Höhere Schule <2.100m

Nahversorgung

Supermarkt <325m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <1.700m

Sonstige

Geldautomat <50m
Bank <50m
Post <50m
Polizei <775m

Verkehr

Bus <125m
U-Bahn <1.175m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <350m
Autobahnanschluss <1.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap