

## **Wunderschöne 4-Zimmer Wohnung mit Balkon und Terrassen, Nähe Matzleinsdorferplatz**



**Objektnummer: 5245**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	2.172,98 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.650,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.814,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,69 €
<b>Heizkosten:</b>	148,79 €
<b>USt.:</b>	209,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**















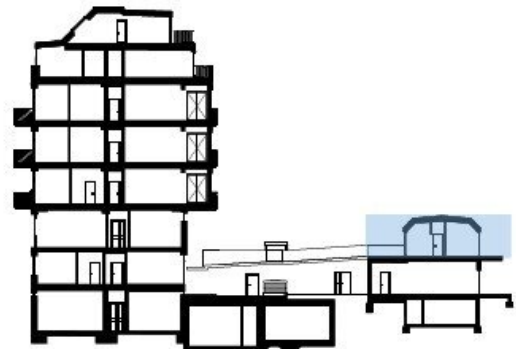
# DACHGESCHOSS

## Haus B / Top 28

### M 1:100

#### Top 28

Wohnfläche ca.	82.99 m <sup>2</sup>
Balkon	9.86 m <sup>2</sup>
Terrasse	29.94 m <sup>2</sup>
Keller	2.63 m <sup>2</sup>



Die Rohbaumaße sind zum Bestellen der Einbaumöbel ungeeignet.  
 Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und sind Vorschläge.  
 Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Abgehängte Decken und Portieren nach Erfordernis.

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine traumhafte 4-Zimmer Wohnung mit Balkon und 2 Terrassen im wunderschönen 5. Wiener Gemeindebezirk Margareten.

Die Immobilie befindet sich im Dachgeschoss im Innenhofgebäude eines im Jahre 1971 erbauten, gepflegten Hauses und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup>. Die Wohnung teilt sich in eine große Wohnküche, drei Zimmer, einen Balkon, eine Terrasse, ein Badezimmer, einen Vorraum, und eine separate Toilette auf. Die Haupträume sind mit einem hochwertigen Parkettboden ausgekleidet, der Vorraum sowie die Nassräume sind gefliest. Die Wohnung verfügt in allen Räumen über eine Fußbodenheizung sowie über ein eigenes Kellerabteil.

Die Immobilie wird unmöbliert vermietet.

Sie betreten die Wohnung über eine der Terrassen und befinden sich im Vorraum, von hier gelangen Sie in die große, lichtdurchflutete Wohnküche. Die Küche ist mit modernen und hochwertigen Küchengeräten ausgestattet. Von hier gelangen Sie auch auf den schönen Balkon. Über einen Gang gelangen Sie zu den drei getrennt von einander begehbaren Schlafzimmern, eines davon hat direkten Zugang zur großen Terrasse. Das Bad ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Toilette befindet sich direkt neben dem Badezimmer.

Die Lage der Wohnung ist als gut zu bewerten. Sie erreichen in kürzester Zeit diverse Geschäfte des täglichen Lebens wie beispielsweise den Supermarkt "Billa". Auch ein Fitnessstudio ist in ca. 6 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die Straßenbahnlinien 1, 6, 18 und 62 sowie die Buslinien 12A und 14A gewährleistet. Die Haltestellen befinden sich nur wenigen Gehminuten entfernt. Zudem erreichen Sie den Matzleinsdorfer Platz zu Fuß in nur ca. 7 Minuten. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser großartigen Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap