

Erstbezug - Studio mit grossem Balkon in Energiesparhaus



Objektnummer: 11146

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,00 m ²
Nutzfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A++ 32,30 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	770,48 €
Kaltemiete (netto)	618,18 €
Kaltemiete	669,28 €
Betriebskosten:	51,10 €
Heizkosten:	28,56 €
USt.:	72,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

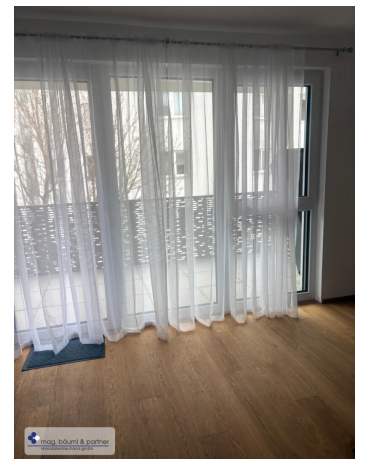
Ihr Ansprechpartner

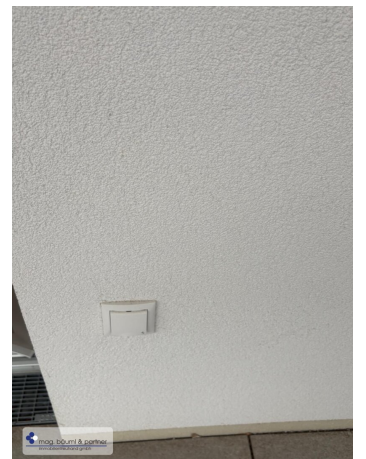


Brigitte Müller



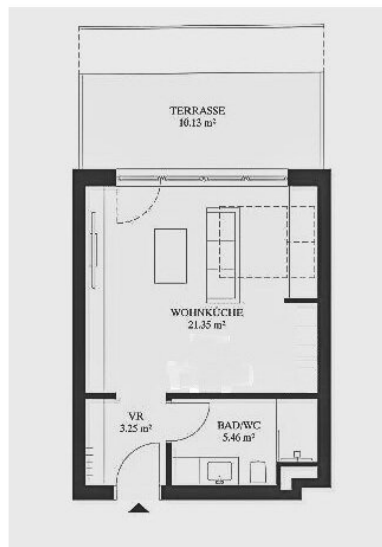












Objektbeschreibung

Daten und Fakten:

- ERSTBEZUG nach Fertigstellung
- 2 Liftstock
- EINBAUKüche mit **allen Geräten**
- Parkettböden
- Fussbodenheizung und Kühlung
- Zentral zu begehende Sanitärräume
- Dusche und Wc
- ideal einzurichten
- Balkon gross , mit Licht und Stromanschluss(10m²) nur in den Innehof orientiert
- Überdachter Balkon
- grosser trockener gut zu versparreneder Fahrradraum
- in der Nähe von Bus und Bahn
- Barrierefrei
- ALLE Einkaufsnotwendigkeiten um die Ecken
- **MIETE :Euro 770,48 (inkl. Lift, BK, Heizungsakkonto)**
- Strom ,Heizung und Wasser werden nach individuellem Verbrauch abgerechnet und mit dem Akkonto gegengerechnet

Lage:

Gleich bei der Schnellbahnstation Atzgerdorf gelegen - zu Fuss im Grünen zur Wohnung spaziert - oder mit dem Bus zwei Stationen nach Liesing zu einem Verkehrsknotenpunkt gefahren .

Beschreibung:

Der Erstbezug dieser Wohnung ermöglicht es Ihnen, von Anfang an Ihre persönlichen Akzente zu setzen und sich in einem frischen, neuen Ambiente wohlfühlen. Das durchdachte Raumkonzept schafft ein helles und einladendes Wohngefühl, welches schnell und unkompliziert einzurichten ist. Im Vorraum ist bereits eine Garderobe angebracht.

Die Küche ist perfekt auf die Bedürfnisse abgestimmt .

Die Beheizung erfolgt über eine kostengünstige Fussboden zentralheizung und im Sommer erfolgt die Kühlung ebenfalls über den Boden.

Die Wohnung ist komplett in den Innenhof orientiert und ganz ruhig

Das Badezimmer ist mit Wc einer grossen Dusche und einem angenehmen Spiegel ausgestattet.

.

Neben der Isolierverglasung der Fenster und der Balkontüre gibt es elektrisch zu bedienende Jalousien- die für angenehmes Klima und Dunkelheit sorgen.

Der Balkon kann richtig bepflanzt und genützt werden es gibt kein direktes GEGENÜBER und man sieht in den Himmel und auf eine Grünfläche, einen Baum und einen Hof.

Der Fahrradraum ist von der Strasse her eben zu erreichen und gut zu versperren und SAFE:

MIETE :Euro 770,48 (inkl. Lift, BK)

Strom ,Heizung und Wasser werden nach individuellem Verbrauch abgerechnet .

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap