

**Ankommen & Wohlfühlen in Baumgarten! Helle, renovierte
3-Zimmer Wohnung mit Südloggia! WG geeignet • Ab
sofort beziehbar**



Südloggia

Objektnummer: 5630/465

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,70 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 157,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,17
Gesamtmiete	1.299,42 €
Kaltmiete (netto)	990,00 €
Kaltmiete	1.181,29 €
Betriebskosten:	153,20 €
USt.:	118,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

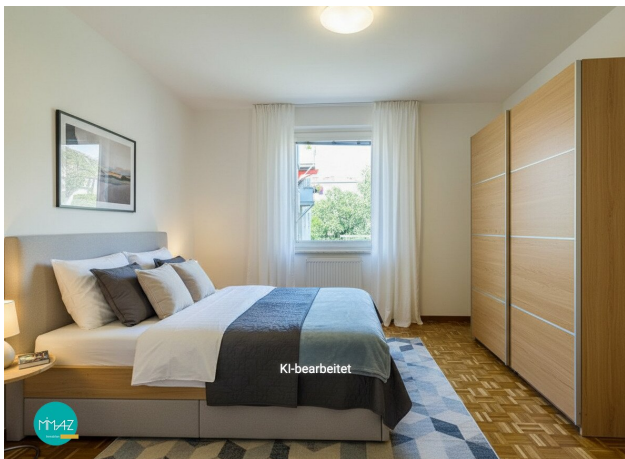
Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7

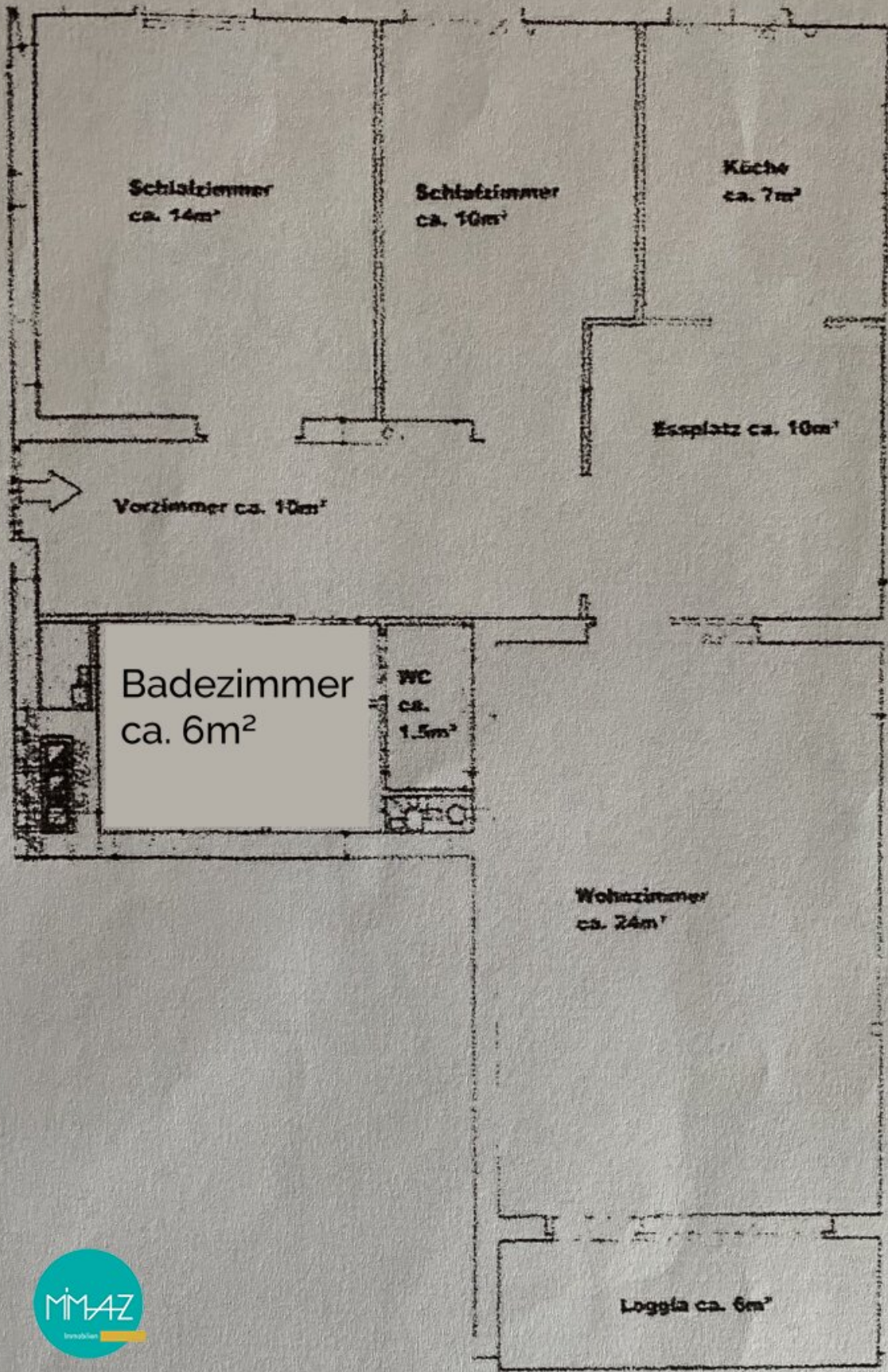












Objektbeschreibung

PERFEKTER GRUNDRISS | 3 ZIMMER | SÜDLOGGIA

Diese **renovierte** und vielseitig nutzbare **3-Zimmer Wohnung** befindet sich im **2. Liftstock** einer **sehr gepflegten Wohnhausanlage** an der Ecke Hütteldorfer Straße/Waidhausenstraße.

Bereits beim Betreten der Wohnung zeigt sich der **durchdachte Grundriss**: Alle Räume sind **zentral begehbar** - ein klarer Vorteil sowohl für **Familien** als auch für eine Nutzung als **WG**.

Auf rund **80 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein **stimmiges Raumkonzept**, das **Funktionalität und Wohnkomfort** ideal verbindet.

Vom **großzügigen Vorraum** aus sind **zwei separat begehbare Zimmer** sowie das **Badezimmer** und die separate Toilette zugänglich. Am Ende des Ganges öffnet sich der Wohnbereich: Ein **Esszimmer** mit **eleganter Flügeltüre** bildet das **Herzstück** der Wohnung und verbindet sowohl die separate Küche als auch das Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie auf die **südseitig ausgerichtete Loggia**, die einen **angenehmen Platz** zum Entspannen bietet - mit Blick auf die Hütteldorfer Straße.

Die **moderne Einbauküche** ist mit einem 4-Platten E-Herd mit Backofen und Dunstabzug, einem Geschirrspüler, einer Kühl-/Gefrierkombination und viel Stauraum ausgestattet. Das moderne **Wellness-Badezimmer** verfügt über eine große Dusche und ein Doppel-Handwaschbecken.

Die Wohnräume sind mit **Parkettböden** ausgestattet, während Vorraum, Küche und Nassräume verflies sind. Zweifach verglaste Fenster mit Innenjalousien sorgen für angenehmen Wohnkomfort.

Beheizt wird mittels **Fernwärme**, der monatliche Akontobetrag für Heizung und Warmwasser beträgt €128,18 + 20% Ust.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die Maklerin/der Makler einseitig nur für den Vermieter tätig. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeben und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnfläche ca. 88 m²
- 3 Zimmer
- Südloggia
- 2. Liftstock
- Separate Küche
- Bad mit DU und Waschmaschinenanschluss
- Separate Toilette
- Fernwärme
- Kellerabteil

- Ab sofort beziehbar
- Befristung 3 Jahre mit Option auf Verlängerung

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 <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap