

Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in gepflegter Wohnanlage



Wohn-, Essbereich + Küche ca. 30,90 m²

Objektnummer: 5561

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Gesamtmiete	1.298,00 €
Kaltmiete (netto)	1.035,45 €
Kaltmiete	1.179,99 €
Betriebskosten:	113,85 €
USt.:	118,01 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Zur Vermietung gelangt diese gepflegte ca. 75,35 m² große 3-Zimmer-Wohnung in 1230 Wien, welche Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage bietet, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung, die höchsten Wohnkomfort verspricht.

Besonderheit: Durch die westliche Ausrichtung der Wohnung und die vielen Fensterfronten ist diese schön hell und erstrahlt in vollem Glanz.

Raumaufteilung Wohnung: -Grundrissplan liegt bei

- Vorraum ca. 3,94 m²
- WC ca. 1,53 m²
- Wohnküche ca. 30,90 m² inklusive der Kochnische mit ca. 6,27 m² mit Ausgang auf die Loggia ca. 6,56 m²
- Flur ca. 3,78 m²
- Abstellraum ca. 1,56 m²
- Bad ca. 4,10 m²
- Zimmer ca. 11,34 m²
- Zimmer ca. 15,17 m² mit Schrankraum ca. 3,03 m²

plus Kellerabteil ca. 2,50 m²

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 75,35 m² zuzüglich der Loggia mit ca. 6,56 m².

Die **DAN-Küche** beinhaltet eine Abwasch, eine Mikrowelle, einen Geschirrspüler, ein

Ceranfeld, eine Umluft, ein Backrohr, einen Kühlschrank mit Gefrierfach, einen Gefrierschrank, sowie eine Getränkekühlade.

Das **Badezimmer** ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken bestückt, die Möglichkeit eine Waschmaschine und einen Trockner zu platzieren ist gegeben.

Das **WC** ist mit einem Handwaschbecken ausgestattet.

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** eines Hauses, welches ca. 2006 errichtet wurde.

Highlights:

- **Westlich ausgerichtete Loggia:** Ob zur Entspannung & Erholung, oder auch nur um die Wäsche aufzuhängen oder sich um ein kleines Blumenbeet zu kümmern - sie dient zur vielfältigen Nutzung.
- **Ideale Raumaufteilung:** 3 Zimmer, die Ihnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer - hier haben Sie ausreichend Freiraum für Ihre individuellen Bedürfnisse.
- **Schrankraum:** Der Traum jeder Frau. Nutzen Sie diesen und begehen Sie ihn direkt vom Schlafzimmer aus. Auf ca. 3,03 m² befindet sich hier ausreichend Platz für Ihr ganzes Gewand.
- **Teilmöbliert:** Sparen Sie Zeit & Geld bei der Möbelsuche.
- **Abstellraum & Kellerabteil:** Genügend Stauraum in der Wohnung und im Kellergeschoss des Hauses. Ideal zum Abstellen der Gegenstände, die man nicht alltäglich benötigt.
- **Barrierefreiheit:** Mittels dem Personenaufzug erleben Sie einfache Erreichbarkeit der Wohnung und des Kellers, der Zugang zur Wohnung wird einem besonders komfortabel gemacht.
- **Spielplatz für die Kleinen:** Dieser befindet sich direkt in der Wohnanlage, weitere befinden sich in der unmittelbaren Nähe.

- **Wasch-, und Trockenraum:** All jene, die ihre Wäsche lieber außerhalb der Wohnung waschen und trocknen wollen, haben die Möglichkeit dazu.
- **2 Kinderwägen-, & Fahrradabstellräume:** Im ebenerdigen Geschoss der Wohnanlage. Ideale Abstellmöglichkeit für Ihre Fortbewegungsmittel wenn Sie oder Ihre Kinder mit diesen unterwegs sind.
- **TOP Infrastruktur:** Die U6 Station "Erlaaer Straße" ist zu Fuß in ca. 6 Gehminuten zu erreichen, mit dem Auto ist man in ca. 5 Minuten auf der Tangente.

Mietpreis: 1.298,00 € inklusive Betriebskosten und USt. zuzüglich einem Heizkosten-, und Warmwasserakonto von 80,17 €/Monat inklusive USt.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten = 3.894,00 €

Mietdauer: 4 Jahre

Energieausweis:

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **04.04.2029**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

C: HWB-ref,sk: **72,3** kWh/m²a; **D:** fGEE: **2,20**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel:

Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemärkte, Trafiken, Post, etc.) sind zu Fuß sehr schnell erreichbar.

Auch für das **Wohl der Kleinsten** ist gesorgt: Kindergärten, Volksschulen und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für alle **Kulturbegeisterten** befinden sich zudem einige Museen, Theater und Bibliotheken in Reichweite.

Sportfreunde kommen auch nicht zu kurz - nutzen Sie das Angebot der diversen Fitnesscenter, des Schwimmbades, des Trampolinparks oder der Tennisanlage um sich

auszutoben.

In nur ca. 5 Autominuten erreicht man die nächste Auffahrt auf die **Tangente**.

Zur **U6**-Station Erlaaer Straße sind es ca. 0,55 km zu Fuß, zur **Lokalbahn**hofstation Schönbrunner Allee ca. 1,44 km, zur Straßenbahnstation Schönwiesegasse der Linie 360 ca. 1,39 km und zur Buslinie **61A** Station Herziggasse ca. 0,18 km.

Eine genaue Auflistung der Distanzen zu den Nahversorgern, Sport-, und Freizeiteinrichtungen, dem öffentlichen Nahverkehr, Gesundheitseinrichtungen, Kinderbetreuungsstätten, etc. befindet sich als Dokument im Anhang.

Nutzen Sie die Chance und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin für diese entzückende Wohnung zu vereinbaren - sie könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.