

**Gut aufgeteilte 3 Zimmerwohnung mit Freifläche und  
Grünblick - Erstbezug beim Rosenhügel**



**Objektnummer: 1532/276**

**Eine Immobilie von Imfora Vertriebsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	66,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.249,95 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	863,80 €
<b>Kaltmiete</b>	1.136,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	272,52 €
<b>USt.:</b>	113,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Ebner**

Imfora Vertriebsgesellschaft mbH  
Am Modenapark 10 / 19  
1030 Wien

T +43 660 92 29 392

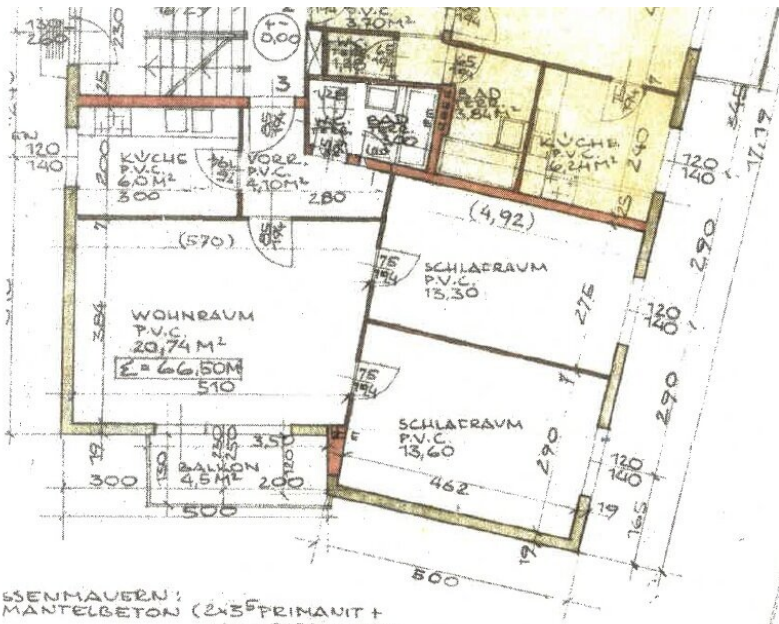
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











MÄNNMAUERN:  
 MANTELBEON (2x35 PRIMAUIT +  
 12cm BETONKERN)



## Objektbeschreibung

Die neu sanierte Wohnung liegt im **1.Stock** eines gepflegten Neubaus in einer schönen Wohngegend des 23.Bezirks, Nahe zum Erholungsgebiet **Rosenhügel** mit zusätzlichem **Freizeit- und Erholungswert**.

Neben dem frisch sanierten Erscheinungsbild besticht die Wohnung mit ca. 66qm Wohnfläche besonders durch ihre **praktische Aufteilung**.

Vom Vorraum gelangt man in **Küche** und **Bad** sowie den **großen, zentralen Wohnraum**. Die beiden weiteren **Räume** sind von diesem **getrennt begehbar**.

Den geräumigen **Balkon** betritt man ebenfalls direkt vom Wohnraum. Hier genießt man einen **herrlichen Fernblick** über die Stadt ins Grüne.

### Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum
- 3 Zimmer (zwei davon getrennt begehbar)
- Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC

Ein **Kellerabteil** ist ebenfalls Bestandteil des Angebots.

**Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit für nähere Informationen** oder einen **Besichtigungstermin**.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Sie sind noch nicht fündig geworden? Hinterlegen Sie gerne Ihren Suchwunsch unter folgendem Link und wir informieren Sie sobald wir etwas passendes anbieten können.

[Suchagent anlegen](https://imfora.service.immo/registrieren/de) - <https://imfora.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap