

**2 ZI+separate Küche+Balkon
südseitig-Grünruhelage-Fenster mit Bad -
Neubau/Erstbezug - FBH / Solar / WP - MIETKAUF
MÖGLICH!!!**



Objektnummer: 7831/61

Eine Immobilie von NIS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1220 Wien |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 54,83 m ² |
| Nutzfläche: | 58,88 m ² |
| Zimmer: | 2,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 46,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,68 |
| Gesamtmiete | 1.277,07 € |
| Kaltmiete (netto) | 969,43 € |
| Kaltmiete | 1.130,43 € |
| Betriebskosten: | 161,00 € |
| Heizkosten: | 28,00 € |
| USt.: | 118,64 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Strassmeier





Nis IMMOBILIEN · WIEN



Nis IMMOBILIEN · WIEN



Nis IMMOBILIEN · WIEN







Reis IMMOBILIEN · WIEN



Reis IMMOBILIEN · WIEN

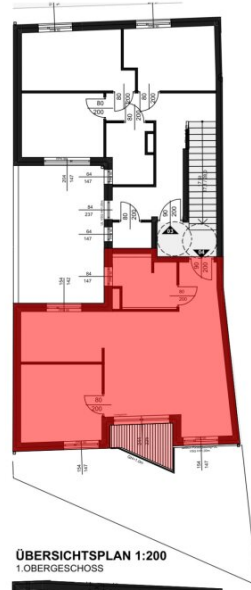


Reis IMMOBILIEN · WIEN

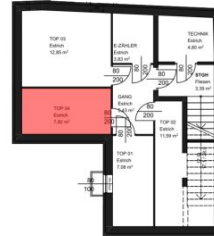




GRUNDRISS



ÜBERSICHTSPLAN 1:200
1.OBERGESCHOSS



KELLERPLAN 1:200

Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten. Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.

EIN PROJEKT DER

FAMILY INVEST
VERMIETUNG UND VERPACHTUNG GMBH

WOHNHAUSANLAGE
SCHLACHTHAMMERSTRASSE 78
1220 WIEN

TOP 4

| | |
|----------------|----------------------|
| WOHNNUTZFLÄCHE | 54,83 m ² |
| LOGGIA | 2,70 m ² |
| BALKON | 1,35 m ² |
| KELLER | 7,82 m ² |



0 0,5 1 1,5 2 5 m

TOP 04

1:100

24.04.2024

INHALT

MASSSTAB

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im aufstrebenden 22. Bezirk Wiens. Diese durchdacht geplante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einer **großzügigen Wohnnutzfläche von 54,83 m²**, einem intelligenten Grundriss und einer begehrten **Südausrichtung**, die das ganze Jahr über viel natürliches Licht in Ihre vier Wände bringt.

Raumaufteilung auf einen Blick:

Die Wohnung empfängt Sie über einen praktischen **Vorraum** von dem aus alle Räume barrierefrei erreichbar sind. Das helle, großzügige **Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche (34,07 m²)** bildet das Herzstück der Wohnung – ideal zum Leben, Kochen und Entspannen. Durch die Südausrichtung flutet ganztägig Sonnenlicht den Raum und sorgt für ein angenehmes, warmes Wohnambiente.

Das separate **Schlafzimmer (11,92 m²)** bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie Einbauschränke und ist durch seine ruhige Lage ein echter Rückzugsort.

Das moderne **Badezimmer mit Fenster** ist mit hochwertigen Fliesen im Format 120x60 ausgestattet, hat eine Regendusche, einen großen Waschtisch und einen Waschmaschinenanschluss.

Ihre Freiflächen – Sonne pur: Genießen Sie das Beste der Südlage auf dem Balkon/Loggia mit einem Blick in Grüne.

Abgerundet wird das Angebot durch einen **großzügigen Kellerabteil (7,82 m²)** – wertvoller Stauraum, der in der Stadt Gold wert ist.

Die Betriebskosten mit derzeit € 189.- inkl. Steuern pro Monat sind vergleichsweise gering dank der Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung und eine effiziente Luft-Wärme-Pumpe.

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 <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap