

**GARAGENPLATZ I 4 ZIMMER I SÜDSEITIGE TERRASSE I  
absolute Ruhelage I moderne Ausstattung**



**Objektnummer: 7311/701**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.999,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.612,35 €
<b>Kaltmiete</b>	1.807,59 €
<b>Betriebskosten:</b>	195,24 €
<b>USt.:</b>	191,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



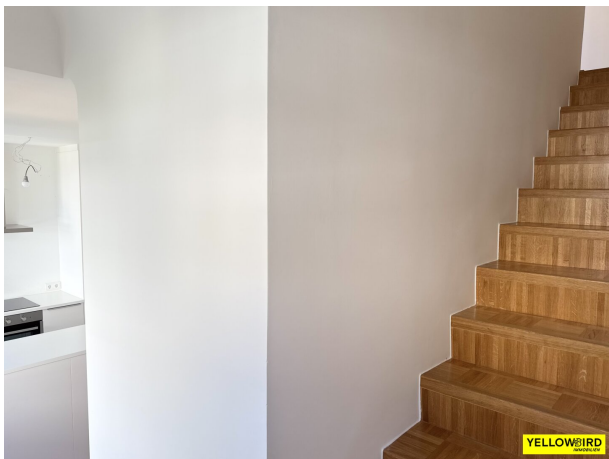
**Pauline Tertilt**







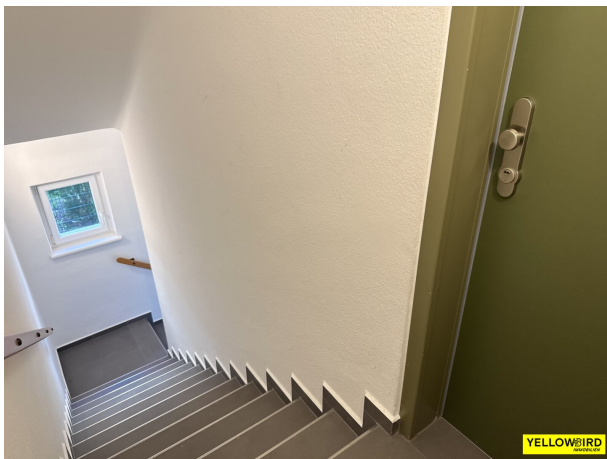






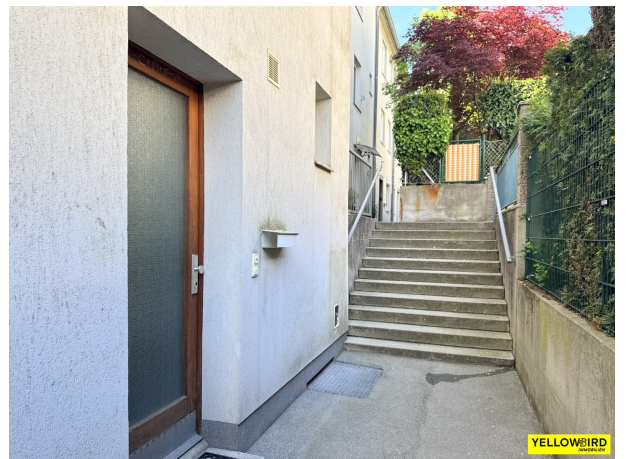
















## Objektbeschreibung

Diese ca. 95 m<sup>2</sup> große **4-Zimmer-Maisonette-Wohnung** befindet sich im 1. Stock und erstreckt sich über **2 Geschosse**. Sie überzeugt durch **helle Räume, moderne Ausstattung**, die **absolute Ruhelage** im Grünen und die **großzügige südseitige Terrasse**.

### HIGHLIGHTS:

- Große, helle Räume (keine Dachschrägen)
- Südseitige Terrasse mit Grünblick
- Voll ausgestattete, moderne Küche
- Modernes Bad mit Walk-in-Dusche
- Garagenplatz (im Bruttomietpreis inkludiert)
- Separater Abstellraum im EG des Hauses
- Viel Tageslicht (Orientierung: N/S)
- Öffentliche Anbindung: Nußdorf (S40 und D-Wagen)
- Lebensmittelgeschäfte, Banken, Schulen und Restaurants (Heuriger) wenige hundert Meter entfernt

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 1. OG
- BAUJAHR: 1968 (Neubau)

- BEZIEHBAR: ab sofort
- WOHNFLÄCHE: ca. 95,23 m<sup>2</sup>
- TERRASSE: 17,73 m<sup>2</sup>
- ERDGESCHOSS: Abstellraum (ca. 1,8 m<sup>2</sup>)
- 1. STOCK: ca. 46,70 m<sup>2</sup> (Vorraum, Wohnküche, Wohnzimmer, Toilette)
- 2. STOCK: ca. 48,53 m<sup>2</sup> (Vorraum, 3 separate Zimmer, Badezimmer mit Dusche und Toilette)
- MÖBLIERT: Küche und Badezimmer
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja
- BADEZIMMER: Bodentiefe Dusche, Waschtisch, Toilette (Marke GROHE und LAUFEN)
- TOILETTE: 2 (separat und im Badezimmer)
- VERKEHRSANBINDUNG: NUSSDORF (S40 und D-Wagen)
- INFRASTRUKTUR: sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Banken, Bäckereien und Cafes befinden sich in ca. 300m Gehweite
- RAUMHÖHE: 2,70m

## **KOSTEN:**

- BRUTTOMIETE: 1.999,00 €
- BETRIEBSKOSTEN zzgl. USt: 195,24 €

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

## **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap