

## **ERSTBEZUG nach Renovierung - 3 Zimmer Wohnung mit Loggia nahe Donau**



**Objektnummer: 6924/365**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,27 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,34
<b>Gesamtmiete</b>	1.572,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.232,88 €
<b>Kaltmiete</b>	1.356,07 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,19 €
<b>Heizkosten:</b>	68,65 €
<b>USt.:</b>	147,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

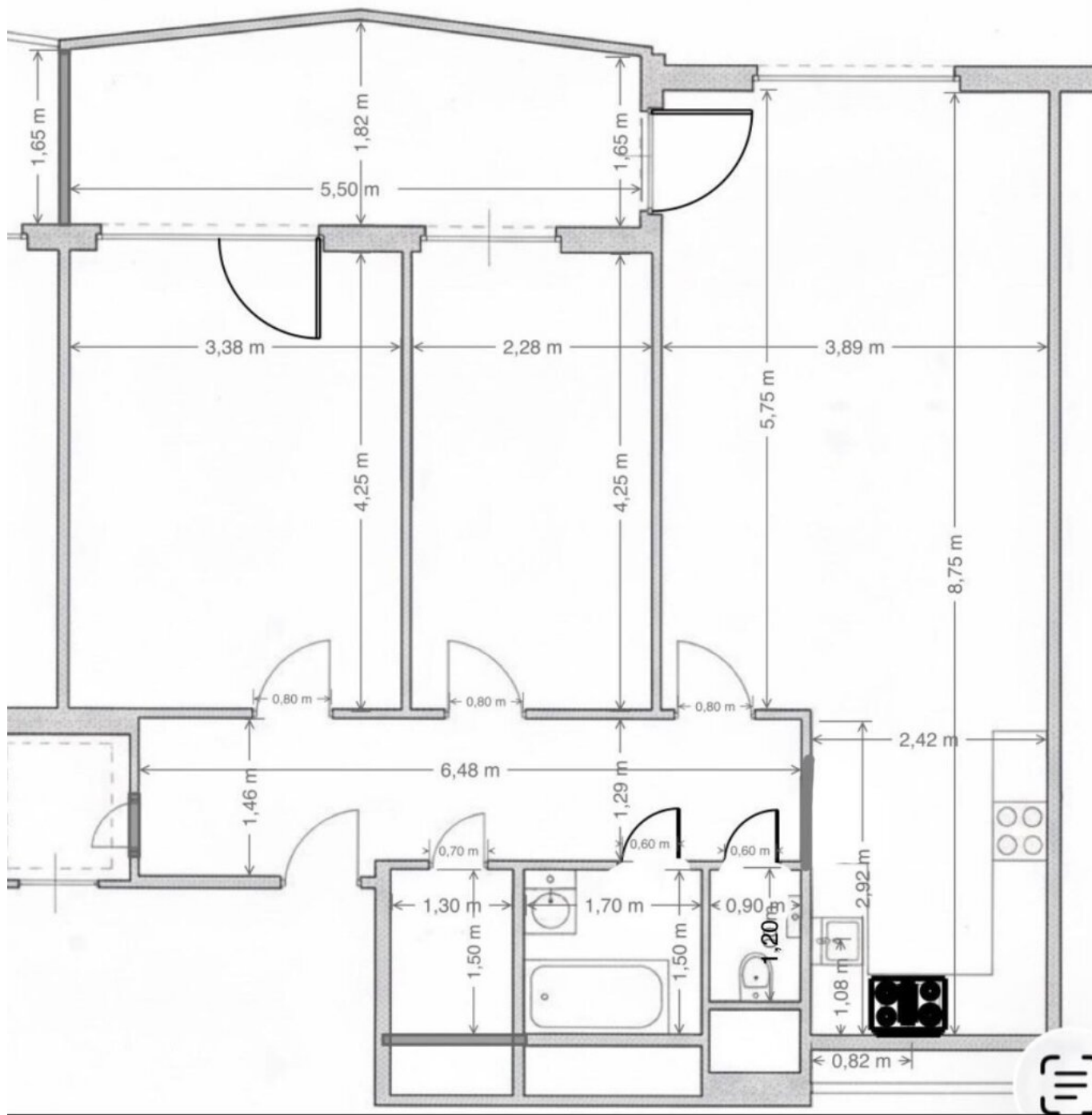


**Andreas Kahler**









# Objektbeschreibung

**Auskunft:** Herr Kahler Andreas [0664 / 33 11 333](tel:06643311333)

**Etage:** 3.Stock (Lift)

**Loggia:** 9 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung:**

Wohnküche - Schlafzimmer - Kinder-/Arbeitszimmer - Abstellraum - Küche - Badezimmer - WC  
- Vorraum

**kurz Beschreibung:**

Bj. 1971 - - Böden: Parkett, Fliesen - Heizung: Fernwärme - Fenster: Kunststoffisolierglas

**Beschreibung:**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1220 Wien – eine modern vollrenovierte 3-Zimmer-Wohnung, die keine Wünsche offenlässt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 67,8 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung in der 3. Etage komfortables und stilvolles Wohnen für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit drei lichtdurchfluteten Zimmern, die Ihnen viel Platz zur individuellen Gestaltung bieten. Die offene Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und geselligen Beisammensein ein. Hier genießen Sie moderne Ausstattung und praktische Funktionalität in einem.

Besonders hervorzuheben ist die gemütliche Loggia – Ihr privater Rückzugsort an der frischen Luft, perfekt für entspannte Stunden oder ein Frühstück im Freien. Hochwertige Fliesen und Parkettböden sorgen für ein angenehmes Wohnambiente, während die zentrale Fernwärmeheizung für wohlige Wärme und effizienten Energieverbrauch sorgt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Ihnen einen Ort der Erholung und Entspannung. Der Personenaufzug im Haus gewährleistet bequemen Zugang zur Wohnung, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Die Lage in 1220 Wien überzeugt durch ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Buslinien in unmittelbarer Nähe sowie ein schneller Autobahnanschluss ermöglichen Ihnen eine komfortable Mobilität. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen – Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig erreichbar und sorgen für Ihren täglichen Komfort.

Diese Wohnung wird für eine monatliche Miete von 1.572,00 Euro angeboten und verbindet modernes Wohnen mit einer attraktiven Lage. Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einem der begehrtesten Bezirke Wiens.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Wohnangebot!

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

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

#### **Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

## **Hinweis:**

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap