

## **Super Familienwohnung mit hofseitiger LOGGIA !**



**Objektnummer: 6202/120219**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.242,34 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.129,40 €
<b>Kaltmiete</b>	1.129,40 €
<b>USt.:</b>	112,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **TRIMOND Immobilienmakler GesmbH**

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

T 01/713 58 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















## Objektbeschreibung

Sehr schöne, helle **Neubauwohnung** (3-Zimmer) mit **HOFSEITIGER Loggia** direkt bei der **U4 Meidlinger Hauptstraße** gelegen.

Diese **großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock** eines gepflegten Hauses bietet Ihnen auf 97,7 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort und eine **ideale Raumaufteilung für Paare, Familien oder Berufstätige**, die Wert auf Qualität und Lage legen.

Die Wohnung besteht aus einem ca. 30 m<sup>2</sup> **großen Wohnzimmer mit hofseitiger Loggia**, **zwei getrennt begehbaren Schlafzimmern**, einer eingerichteten Kochnische, Vorzimmer, Badezimmer mit **Wanne, Waschbecken und WM-Anschluss**, zwei Abstellräumen, einer extra Toilette. Beheizt wird mittels einer **Hauszentralheizung**.

Die **montliche Kosten für Heizung und Warmwasser beträgt 204,36,-**.

Die Wohnung ist einem sehr guten Zustand und kann daher **sofort übernommen und bezogen** werden.

Auf der nahegelegenen **Meidlinger Hauptstraße** befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Zur **U4 Meidlinger Hauptstraße** und U6 Niederhofstraße sind es nur ein paar Gehminuten.

Verkehrsverbindungen: **U4, U6, 10A,12A**

**Familien** profitieren zudem von der **Nähe zu Schulen, Kindergärten**, Universitäten sowie Höheren Schulen, während **medizinische Versorgung** durch Arzt, Apotheke und Klinik in **unmittelbarer Umgebung gewährleistet** ist

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermines** bitte ich um Zusendung einer **Anfrage per mail** direkt von der jeweiligen Website wo Sie sich gerade befinden.

"Unsere Homepage wird täglich mit neuen Objekten aktualisiert"

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!  
Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter [www.trimond.at](http://www.trimond.at)

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap