

**Perfekte 3-Zimmer Designwohnung für 2 Personen mit  
Tiefgarage und allgemeiner Terrasse Nähe U3**



**Objektnummer: 7536/148**

**Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Baumgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,07
Gesamtmiete	1.490,00 €
Kaltmiete (netto)	1.490,00 €
Kaltmiete	1.490,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Petra Schwartz**

Engl Realitäten GmbH  
Baumgasse 27  
2333 Leopoldsdorf bei Wien

H +4366499734868

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



ENGL realitäten

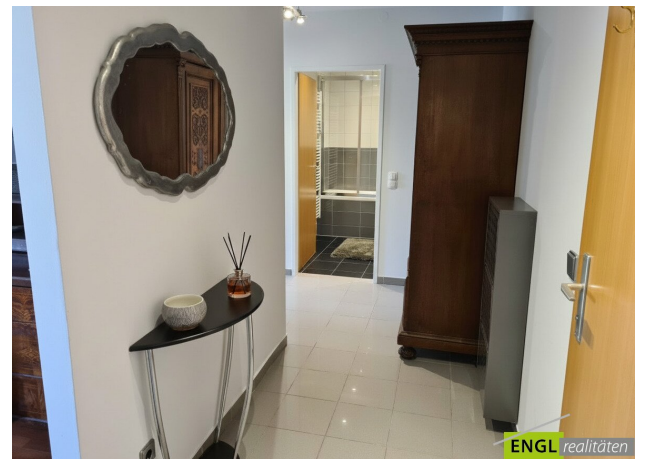
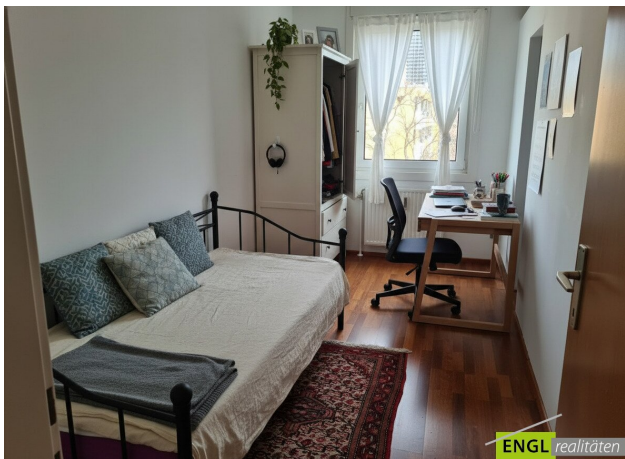


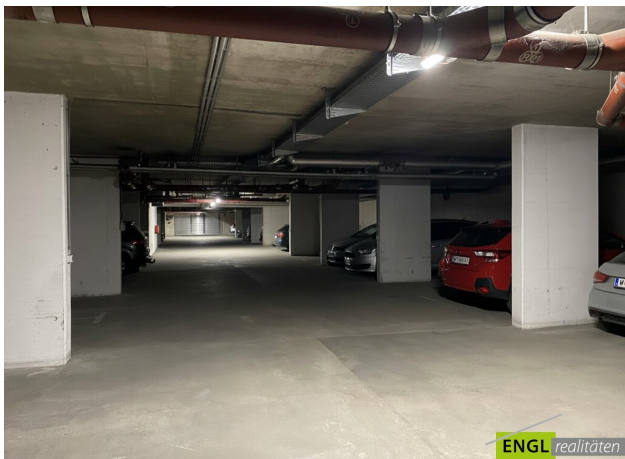
ENGL realitäten



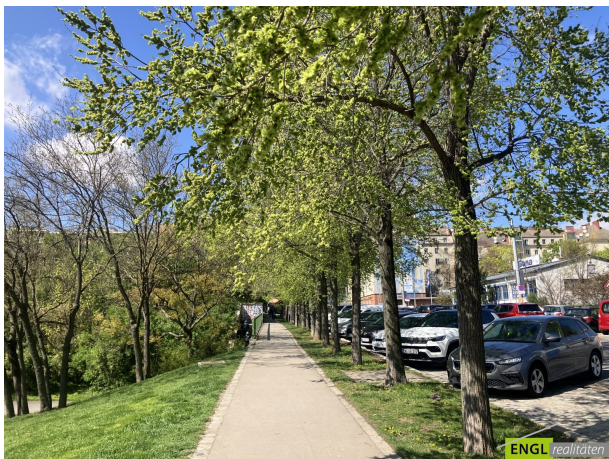
ENGL realitäten













## Objektbeschreibung

**Zur Neuvermietung kommt diese Top ausgestattete Design Wohnung im 3. Liftstock mit Aussicht**

**Koffer packen und einziehen!**

Die Wohnung betritt man über einen schönen, hellen Vorraum mit Blick in das geräumiges Wohn-Esszimmer mit Küche, Bar, Esstisch, TV und Schlafsofa. Die wunderschöne Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet inklusive einen amerikanischen Kühlschrank mit Eiswürfelfunktion. Der Raum ist durch das vorderen Fenster lichtdurchflutet. Im hinteren Bereich der Wohnung befindet sich ein Schlafzimmer sowie ein Gäste oder Arbeitszimmer mit Schrankraum. Im geräumigen Vorraum befindet ebenfalls eine abgetrennte Garderobe, die als Abstellraum genutzt werden kann.

Ein separates WC und ein modernes, komfortables Badezimmer mit Dusch-Badewanne mit Waschtisch, Spiegel, Handtuchrockner und Waschmaschine runden die 72 m<sup>2</sup> große Wohnung ab.

Die Wohnung wird möbliert angeboten. Der Einrichtungsstil ist ein Mix aus sehr modern im Kombinationen aus Alt wie z.B. der schöne Vollholzkasten mit Schnitzereien im Vorraum - die Küche und Wohnzimmer ist neu und modern mit Designelementen.

Die Wohnung ist ideal für Geschäftsleute, Diplomaten, Single, oder Paare, die schnell in der Stadt und Richtung Flughafen, aber trotzdem im grünen wohnen möchten. Ein Autoabstellplatz in der großzügigen Tiefgarage im Haus sowie ein Kellerabteil runden dieses tolle Mietangebot ab.

Im Haus befindet sich im Erdgeschoss ein allgemeiner Außenbereich/ Terrasse (mit Blick ins Grüne sowie Tennis Plätze), eine Waschküche sowie ein Fahrradabstellraum.

Seitens Vermieter sind bis zu 2 Personen gewünscht, keine Haustiere erlaubt.

Beheizt wird das Objekt mit Fernwärme.

€ 1.490 Miete inkl. BK

€ 100,- für inkl. Akonto Heizung und Warmwasser

= € 1.590,-

€ 100,- Garagenplatz VB

= € 1.690,-

Der Garagenplatz muss NICHT dazu genommen werden.

Das Akonto für Heizung und Warmwasser beträgt € 100,- pro Monat.

Die Abrechnung erfolgt nach Verbrauch (mittels Abrechnung).

Gesamtmiete inkl. Garagenplatz, Heizung und Warmwasser beträgt € 1.690,-

**virtueller Rundgang:**

<https://youtu.be/S9XJr26ukHI>

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

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

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap