

Gepflegte 3-Zimmer Wohnung mit Loggia und Grünblick!



Objektnummer: 3555

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilien treuhand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jagdschlossgasse 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	84,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Gesamtmiete	1.368,23 €
Kaltmiete (netto)	1.080,73 €
Kaltmiete	1.243,85 €
Betriebskosten:	163,12 €
USt.:	124,38 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Silvia M. Hufnagl

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien

H +43 (0) 699/109 366 55





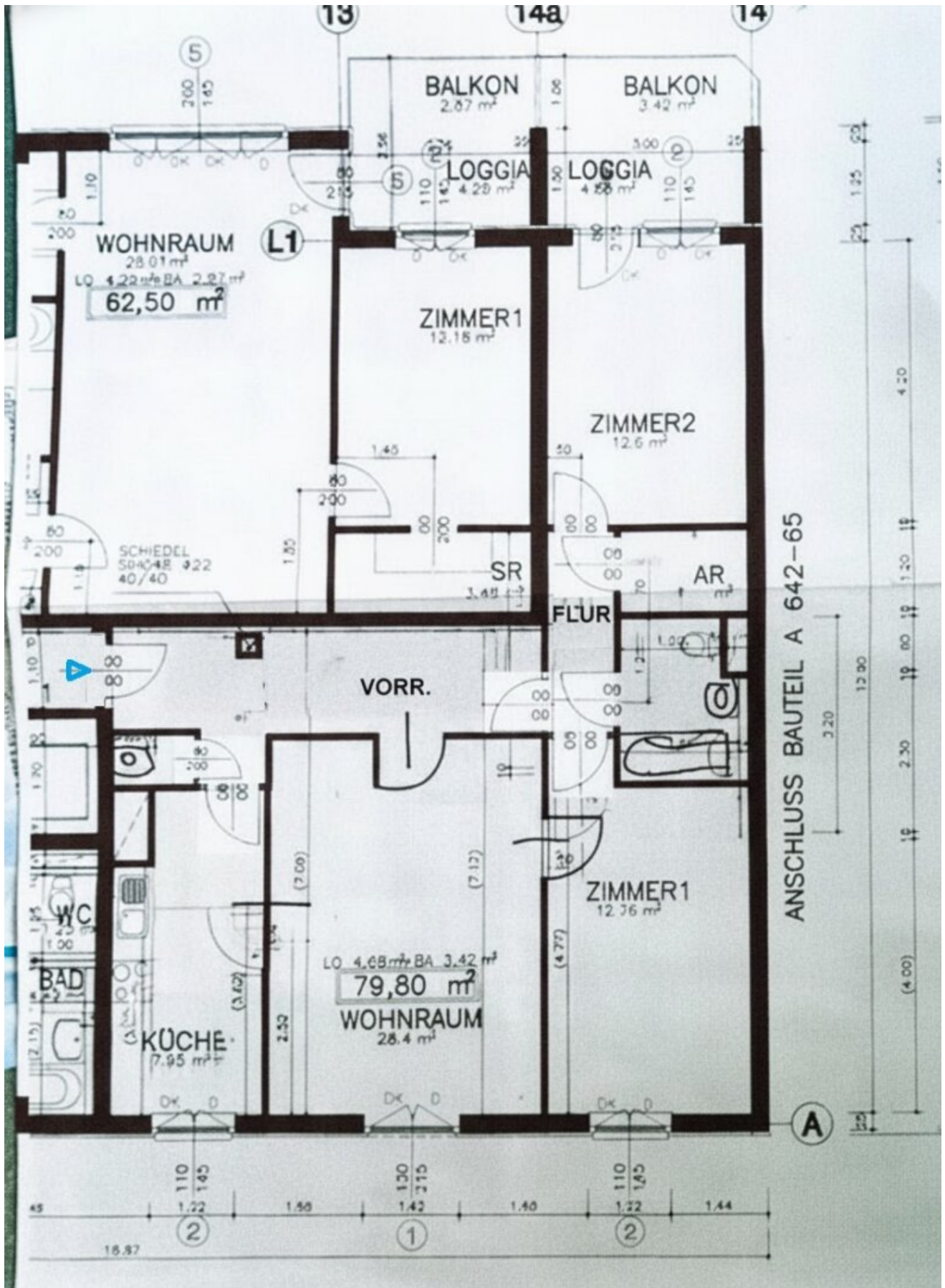












ANSCHLUSS BAUTEIL A 642-65

Objektbeschreibung

Lage: Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage gleich am Beginn der Jagdschlossgasse und Ecke Lainzer Straße. Hier verbindet sich angenehmes Wohnen mit einer ausgezeichneten Nahversorgung und guter öffentlicher Anbindung.

Die Straßenbahnlinie 60 ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bringt Sie rasch zur U4-Station Hietzing und nach Schönbrunn. Die S-Bahnstation Speising befindet sich in nur 500m Entfernung. Mit der S-Bahn gelangt man in nur wenigen Minuten bequem zum Bahnhof Meidling und dem Hauptbahnhof.

Besonders praktisch ist die direkte Versorgung im Haus: Ein Gourmet SPAR befindet sich im Gebäude und ist über einen hausinternen Verbindungsgang bequem erreichbar. Darüber hinaus stehen weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie eine Bäckerei, ein DM-Markt, eine Apotheke und eine Bankfiliale gleich ums Eck zur Verfügung.

Wohnung Die kürzlich sanierte 3-Zimmer-Wohnung verfügt inklusive Loggia über eine Wohnfläche von 84,3 m² und befindet sich im 2. Obergeschoss des Hauses. Ein geräumiger Personenlift sorgt zudem für einen bequemen Zugang.

Die Wohnung ist zentral über einen sehr geräumigen Eingangsbereich begehbar. Die große, erst 3 Jahre alte Küche bietet viel Stauraum, sowie ausreichend Platz für einen Frühstücks- oder Essbereich.

Das geräumige Wohnzimmer mit französischem Balkon schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet zudem ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignet.

Das Schlafzimmer liegt auf der ruhigen Südostseite der Wohnanlage und verfügt über eine rund 4,5 m² große Loggia mit Blick ins Grüne – ein angenehmer Rückzugsort. Gleich neben dem Schlafzimmer gibt es noch einen praktischen Abstellraum.

Das geräumige Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem eigenen WC ausgestattet. Zusätzlich steht auch noch ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

In allen Wohnräumen wurde kürzlich ein hochwertiger Parkettboden verlegt. Küche, Bad und WC sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet.

Ein trockenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Miete	1.080,73	zzgl. 10%
Betriebskosten	163,12	zzgl. 10%
Mwst.	124,38	
Summe	1.368,23	inkl.Mwst.

Heizung	50,60	zzgl. 20%
Warmwasser	19,31	zzgl. 10%
Mwst.	12,05	
Gesamt	1.450,19	inkl.Mwst.

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.

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 <100m
Apotheke <100m
Klinik <775m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <225m
Kindergarten <100m
Universität <1.475m
Höhere Schule <3.900m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <3.275m

Sonstige

Geldautomat <50m

Bank <150m

Post <900m

Polizei <125m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <1.600m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap