

# DREIZIMMER-LOGGIA-WOHNUNG 2. LIFTSTOCK, ERSTBEZUG NACH SEHR GELUNGENER RENOVIERUNG



**Objektnummer: 1636**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.741,80 €
<b>Kaltemiete (netto)</b>	1.215,12 €
<b>Kaltemiete</b>	1.440,88 €
<b>Betriebskosten:</b>	195,08 €
<b>Heizkosten:</b>	133,19 €
<b>USt.:</b>	167,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Moser**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien





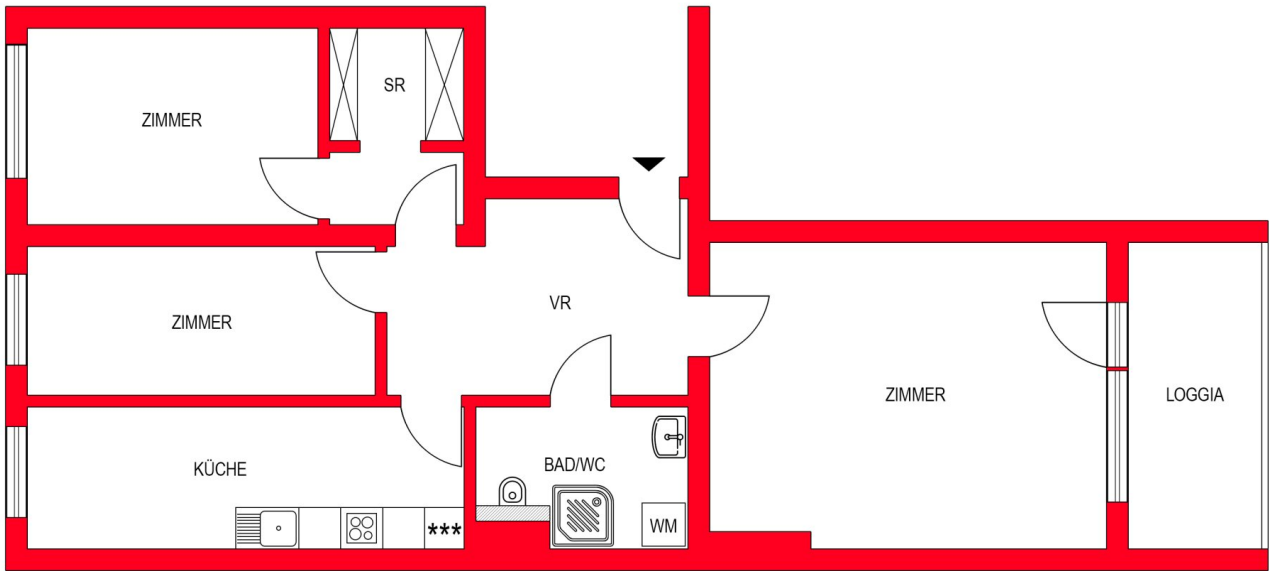


KI-DESIGNVORSCHLAG









## Objektbeschreibung

Diese attraktive, im 2. Liftstock gelegene Dreizimmerwohnung mit separater Küche bietet auf großzügigen 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein perfektes Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Komfort und eine zentrale Lage legen.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Renovierung und eine durchdachte Raumaufteilung. Die drei Zimmer bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das helle Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während die angrenzende Loggia einen wunderbaren Rückzugsort im Freien schafft – ideal für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden oder ein entspanntes Frühstück an der frischen Luft.

Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und ist eine Investition in Ihre Zukunft. Der Kaufpreis von € 587.000,- spiegelt die attraktive Lage und den hervorragenden Zustand der Immobilie wider.

Sämtliche Räume sind mit Eichenparkettböden ausgestattet. Bad und WC sind modern verfliest.

Die Kunststofffenster sind zweifach verglast.

Abgerundet wird diese, wegen Ihrer Ruhe, einzigartige Etagenwohnung mit wunderbarer Loggia, durch einen Garagenplatz und einem Lagerraum.

**ACHTUNG:** rund € 155,00.- für Warmwasser und Heizung sind bereits in den angegebenen Betriebskosten enthalten!

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese einmalige Gelegenheit, Ihren Wohntraum im 14. Bezirk zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot.

### **INFOS & BESICHTIGUNGEN:**

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Moser unter [+43 699 15152424](tel:+4369915152424) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### **RECHTLICHER HINWEIS:**

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden

für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Angabe der Objektanschrift, Besichtigungen, Übermittlung der Objektunterlagen sowie sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

### **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.

2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

### **POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

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 <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap