

## **Sanierte, barrierefreie Wohnung mit kleinem Garten und Garage**



**Objektnummer: 633**

**Eine Immobilie von Avium Real**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,07
<b>Gesamtmiete</b>	845,66 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	650,00 €
<b>Kaltmiete</b>	777,97 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,50 €
<b>USt.:</b>	67,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



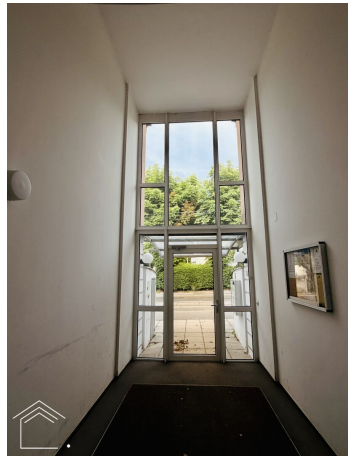
**Eva Dieter**



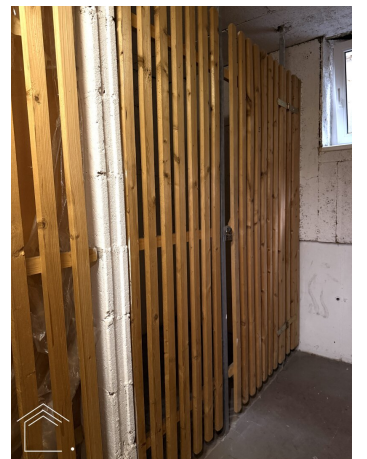






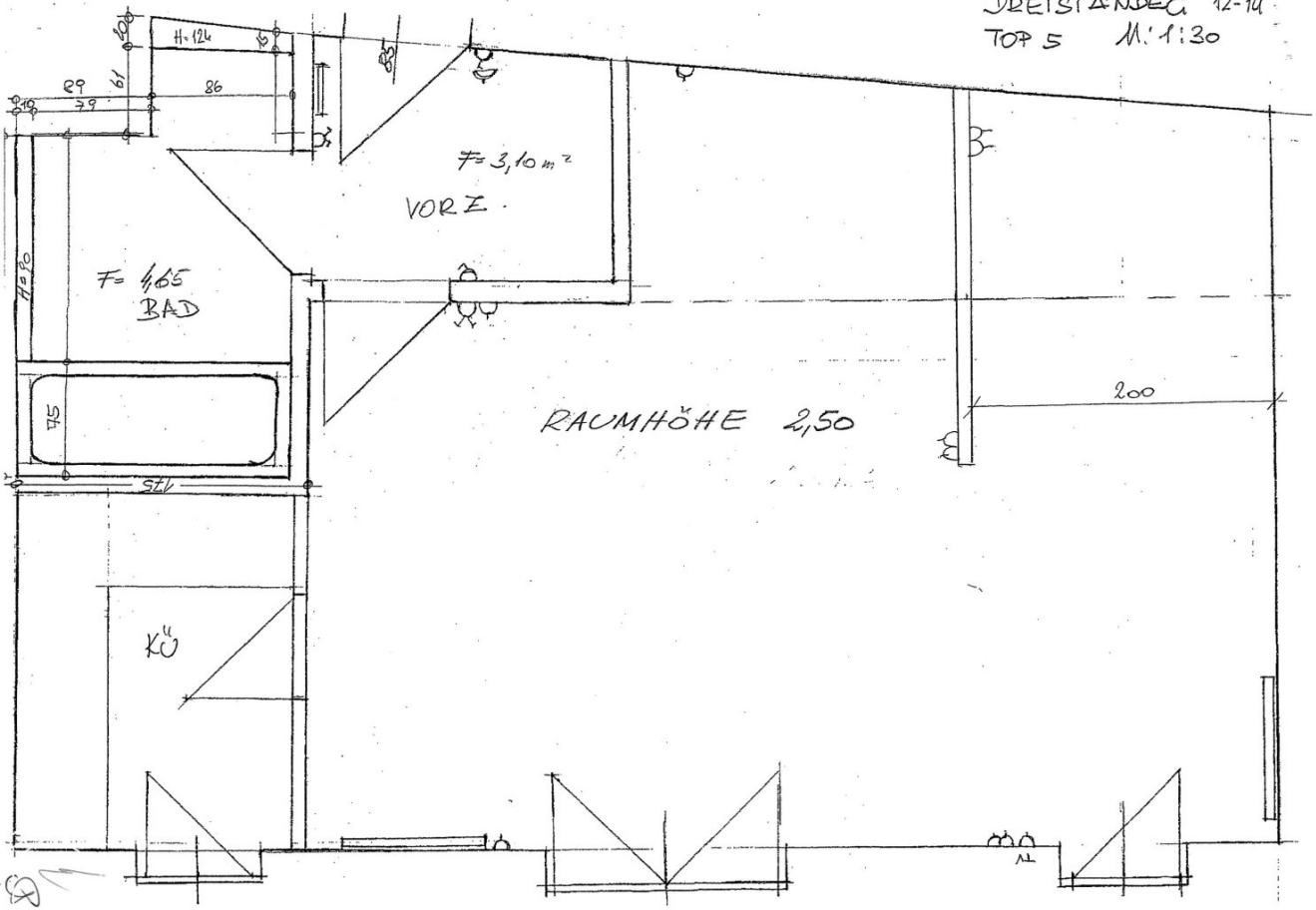








DREI STÄNDEG 12-14  
TOP 5 M. 1:30



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 23. Wiener Gemeindebezirk! Diese charmante Wohnung im Erdgeschoss bietet alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigen. Mit nur einem Zimmer eignet sich diese Immobilie perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Die Wohnung wurde soeben saniert und besticht durch eine gelungene Kombination aus Gemütlichkeit und Modernität. Die neue Einbauküche ist mit modernen Geräten wie Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Herd mit Ceranfeld, Spüle, Dunstabzug sowie ausreichend Ober- und Unterkästen ausgestattet.

Für Ihr Wohlbefinden sorgt das Badezimmer mit Badewanne – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag.

Die Wohnung bietet eine gesamte Wohnfläche von ca. 41 m<sup>2</sup> die sich wie folgt verteilt:

- Eingangsbereich
- **komplett ausgestattete, neue Einbauküche** mit Ausgang auf die Terrasse
- Wohnraum mit abgegrenztem Schlafbereich und Ausgang auf Terrasse/Garten
- Badezimmer mit Wanne

**kleiner Eigengarten**

**GARAGENPLATZ**

### **Ausstattung:**

Die Wohnräume sind mit hochwertigem Echtholzparkett ausgelegt. Badezimmer mit stilvollen, zeitlosen Fliesen ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Waschbecken mit Spiegel, Toilette sowie einem Waschmaschinenanschluss.

- Weiters besteht die Möglichkeit den versperrbaren Fahrradabstellraum mitzubenützen.

- Sauna
- Waschküche
- trockenes Kellerabteil
- Personenaufzug in den Keller/Garage

### **Infrastruktur:**

In unmittelbarer Nähe befinden öffentliche Verkehrsanbindungen wie die Straßenbahnlinien 60, sowie Buslinien 56A und 60A.

In Gehdistanz befinden sich sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs!

### **Kontakt:**

Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Eva Dieter unter [e.dieter@avium.at](mailto:e.dieter@avium.at) zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue EU-Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Die von uns erbrachten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

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 <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap