

Linzer Straße: großzügige 2-Zimmer Wohnung in Grünruhelage



Objektnummer: 436

Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2005
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,11 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,26 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,46
Gesamtmiete	960,00 €
Kaltmiete (netto)	822,75 €
Kaltmiete	947,52 €
Betriebskosten:	124,77 €
USt.:	12,48 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

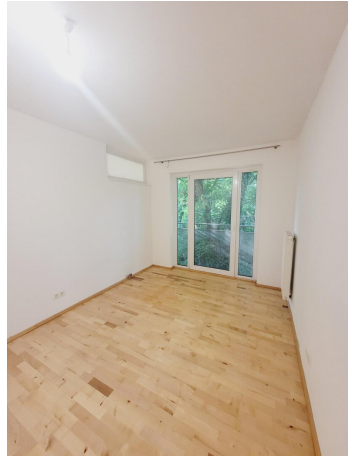
Julius Opfermann

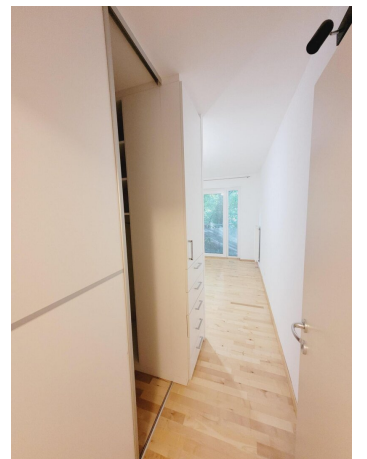
Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.
Saarplatz 8
1190 Wien

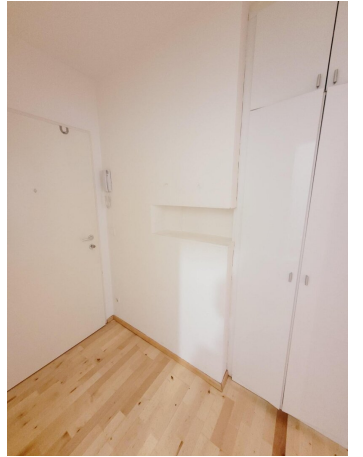
H +43 660 5956423

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













Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine **hübsche 2-Zimmerwohnung in Grünruhelage** mit schönem Gemeinschaftsgarten

Das Haus

Gepflegter Neubau in zentraler Wiener Lage auf der Linzer Straße. Beste Verkehrsanbindung durch die nahe gelegenen Stationen der Straßenbahn 49 und des Autobus 47B. Die U4 Hütteldorf ist fußläufig oder nach einer Busstation erreichbar. Beste Einkaufsinfrastruktur auf der Linzer Straße. Gute Naherholungsmöglichkeiten im Dehnepark, im Ferdinand-Wolf-Park, den Steinhofgründen und dem Wiener Wald.

Das Haus liegt in zweiter Reihe zur Straße und wird über eine Auffahrt und den Garten betreten.

Die Wohnung

Diese moderne Wohnung ist ca. **69 m²** groß, liegt im **zweiten Liftstock** eines **ruhigen Neubaus** und besteht aus:

- Vorraum
- große Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum innerhalb der Wohnung

Man betritt die Wohnung über den Vorraum. Rechterhand befindet sich das WC und linkerhand die Garderobe. Geradeaus gelangt man in die geräumige Wohnküche. Auf rund 37 m² befindet sich hier eine abgeteilte **moderne Einbauküche** samt aller Geräte, ein

Essbereich, ein Arbeitsplatz und viel Wohnraum. Von der Wohnküche aus führt ein kleiner Flur weg, über den man das Badezimmer und das Schlafzimmer erreicht. Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** und einer **Waschmaschine** ausgestattet. Im Schlafzimmer befindet sich ein **großzügiger begehbare Schrank** (am Plan nicht eingezeichnet).

Alle Fenster der Wohnung schauen in den grünen Garten.

Weiters:

- Ruhelage
- Maßeinbaumöbel
- bodentiefe französische Fenster
- Gegensprechanlage
- Gasheizung
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsgarten
- Kinderspielplatz
- Fahrradraum

Die Miete:

Die Wohnung wird auf fünf Jahre befristet vermietet.

Die monatliche **Gesamtmiete beträgt EUR 960.-** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 822,75

- Betriebskosten EUR 124,77

- Umsatzsteuer EUR 12,48

Die Kautions beträgt EUR 3.000.-

Bei Interesse an der Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.