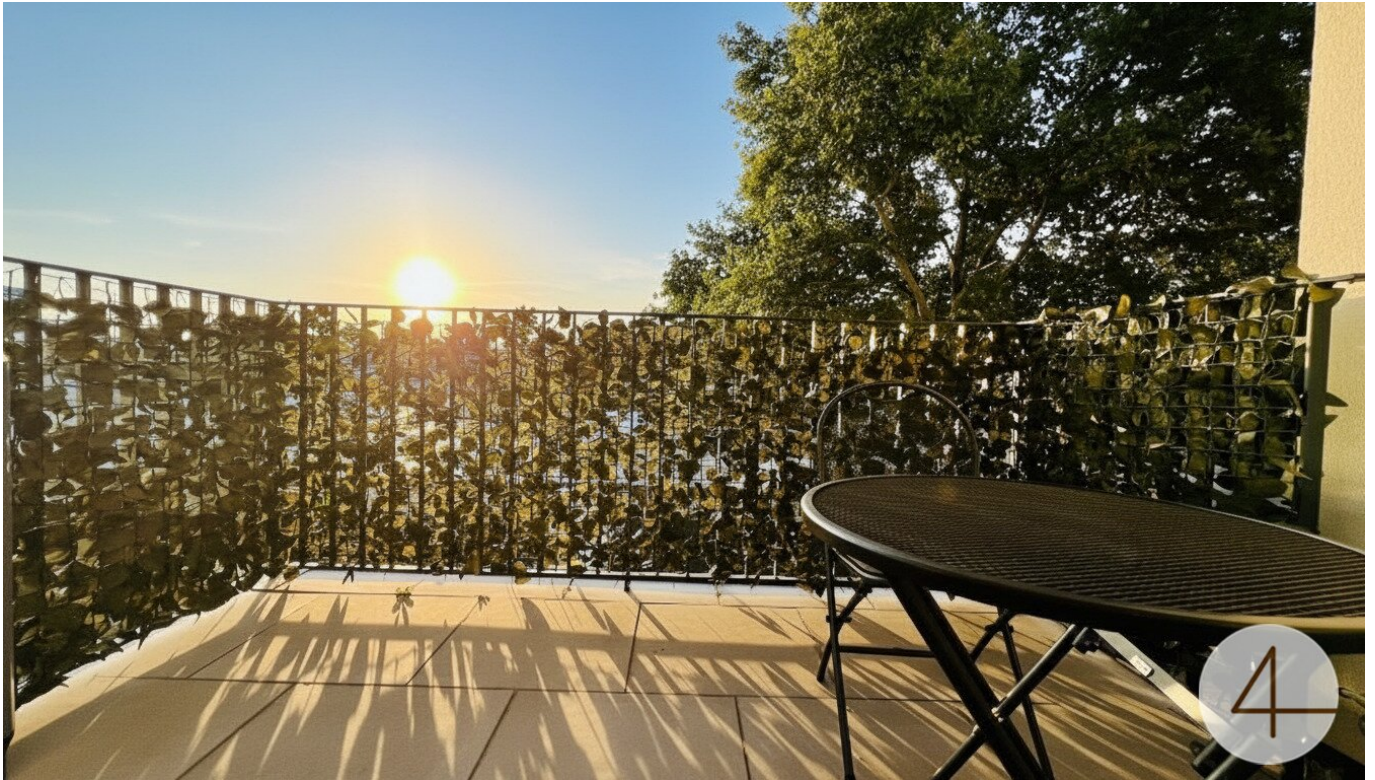


**Wien Mitte in 11Min - neuwertig - vollmöbliert - Sunset
Balkon - Luftwärmepumpe - Tiefgaragenplätze**



Objektnummer: 8619

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,07 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,63 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	920,00 €
Kaltmiete (netto)	920,00 €
Kaltmiete	920,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

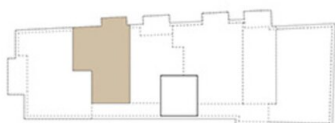
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf





TOP 7 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²
Räume		
1. Wohnküche	1. OG	20.56
2. Zimmer	1. OG	14.04
3. Bad	1. OG	3.54
4. AN	1. OG	1.59
5. WC	1. OG	1.50
6. Gang	1. OG	3.58
7. Loggia	1. OG	3.26
Summe NFL		48.07
Zuschläge		
Balkon	1. OG	3,02
Zubehör		
Keller 7	KG	1,60



4

Objektbeschreibung

Wohnung Top 07

Diese wunderbare 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 48m² inkl. Loggia und einem 3,02m² Balkon gliedert sich lt. Nutzwertgutachten in:

- Wohnküche 20,56m²
- Zimmer 14,4m²
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 3,54m²
- Abstellnische 1,59m²
- getrennt begehbare WC 1,5m²
- Gang 3,58m²
- Loggia 3,26m²
- Balkon 3,02m²

Die Wohnung zeichnet sich durch folgende hervorzuhebende Punkte aus:

- Wiener Stadtrand
- Flughafen Wien in nur 13 Minuten mit dem Auto und der S-Bahn erreichbar
- Mit dem Fahrrad zur U3 „Simmering“ in nur 14 Minuten
- 390m bis zum Bahnhof „Kaiserebersdorf“ von dort nach Wien Mitte in nur 11 Minuten

- Supermärkte im Umkreis von 300m erreichbar

Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung
- Fertigparkett Eiche Natur
- Hochwertiger Fliesenbelag
- voll ausgestattete Sanitäreinrichtung
- Hochwertige Alukunststofffenster
- Vollwärmeschutzfassade
- Kellerabteil
- Fahrradraum, Kinderwagenraum

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- 500m **Linie 11** Haltestelle "Svetelskystraße":
Richtung Kaiserebersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Otto- Probst- Platz"
- 500m **Linie 71** Haltestelle "Svetelskystraße":
Richtung Kaiserebersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Börse"
- 20m **Bus 71B** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Kaiserebersdorf oder "Wien Zentralfriedhof Tor 3."
- 20m **Bus 71A** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Schwechat Bahnhof (in ca. 15 min)
- 50m **Bus N71** Haltestelle "Hauptwerkstätte": Richtung "Wien Oper/ Karlsplatz" (in ca. 25 min)
- **Bahnhof Kaiserebersdorf:** R, S2, S7

- **Bahnhof Schwechat: S7**

Es besteht die Möglichkeit, sich einen Tiefgaragenstellplatz für monatlich €100,-inkl. USt. und BK anzumieten.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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