

## **Traumwohnung gefunden! Wunderschöner Neubau nahe Atzgersdorfer Platz**



**Objektnummer: 1691**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilienreuehand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Österreicher-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,24 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	79,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,27 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.300,00 €
Kaltmiete (netto)	1.001,22 €
Kaltmiete	1.181,82 €
Betriebskosten:	180,60 €
USt.:	118,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



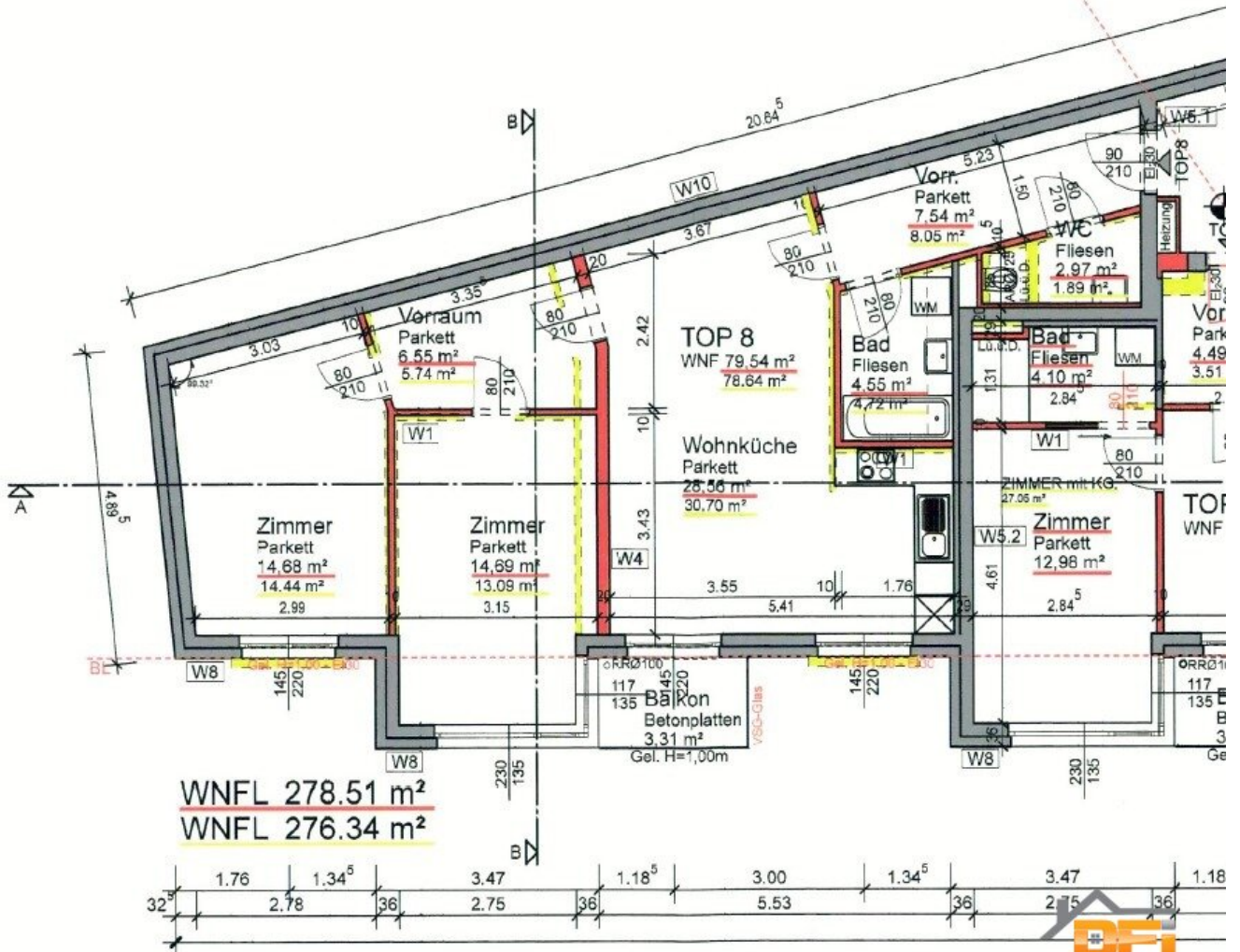






# TOP 3





## Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zur Miete ab dem 01.11.2024 an:

### Lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung in guter Wohngegend in 1230 Wien

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- geräumiges **Vorzimmer**,
- **Toilette** mit Handwaschbecken,
- **Badezimmer** mit Badewanne (inkl. Glaswand) und Waschmaschinenanschluss,
- großzügiges **Wohnzimmer** mit integrierter und vollausgestatteter **Küche**,
- kleines **Durchgangszimmer**, das optimale Abstellmöglichkeiten bietet,
- geräumiges **Schlafzimmer**,
- weiteres **Zimmer**, das optimal als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann

Die Wohnräume sind mit einem wunderschönen hellen Parkettboden, Badezimmer & WC sind mit ansprechenden Fliesen ausgestattet.

Beheizt wird die Wohnung mit einer **Fußbodenheizung**.

Ein **Kellerabteil** ist selbstverständlich auch im Angebot enthalten.

Die öffentliche Anbindung ist als gut zu bezeichnen:

Buslinien 60A und 66A. rd. 1 Gehminute entfernt (3 Stationen zur U6-Alterlaa und 6 Stationen zum Bahnhof Atzgersdorf)

Buslinie 62A: rd. 5 Gehminuten entfernt

***Sie möchten diese Immobilie gerne besichtigen? Dann schicken Sie mir gerne eine Anfrage direkt über das Inserat!***

***Ich freue mich auf Sie!***

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 <750m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <2.250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap