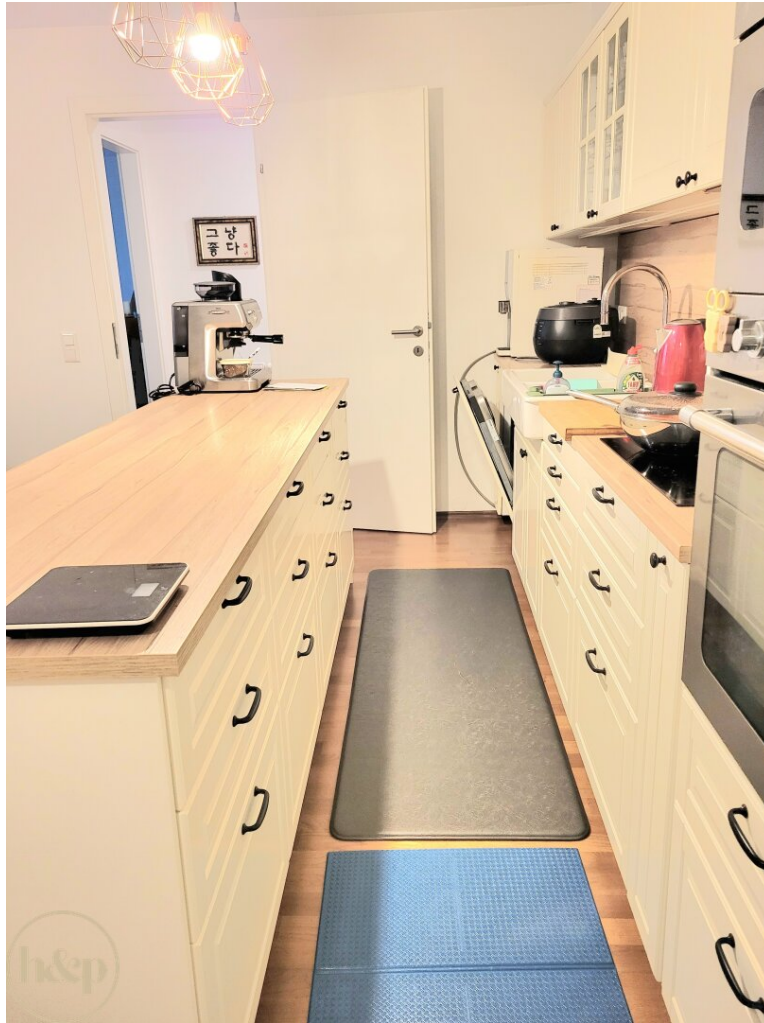


**4 ZIMMER BALKONWOHNUNG MIT PERFEKTER
INFRASTRUKTUR INKL.GARAGE, HEIZ-und
WARMWASSERKOSTEN**



Objektnummer: 961

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,29 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	29,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Gesamtmiete	3.000,00 €
Kaltmiete (netto)	2.661,71 €
Kaltmiete	3.000,00 €
Betriebskosten:	338,29 €
Provisionsangabe:	

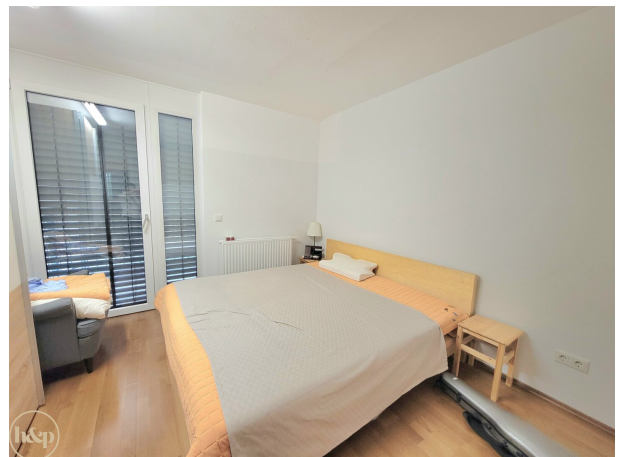
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

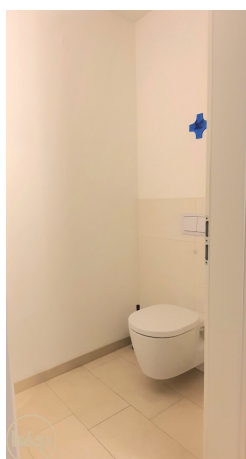


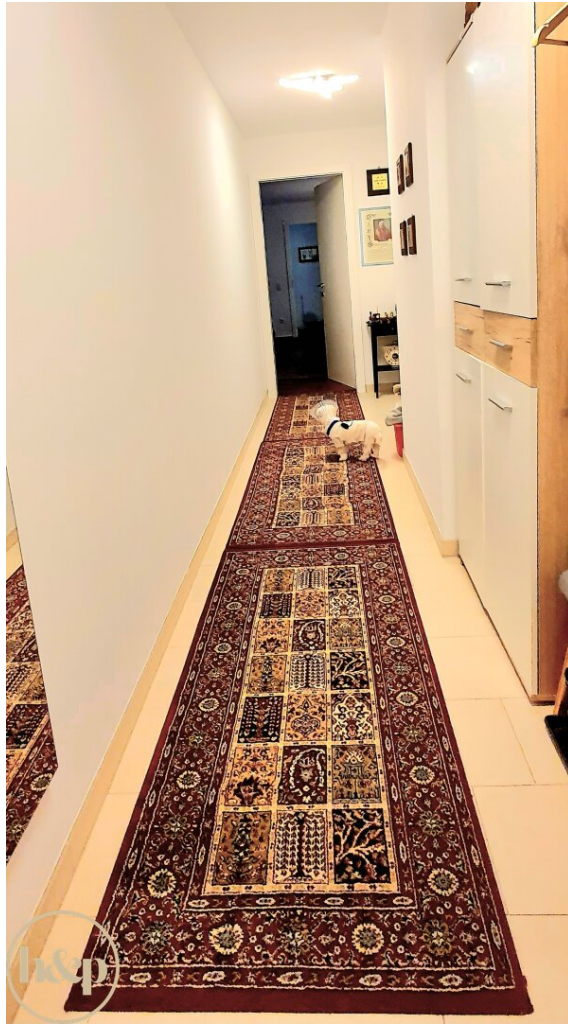
Misun Kim

Hardt & Partners Real Estate | Die Immobilien GmbH
Mittelstraße 14



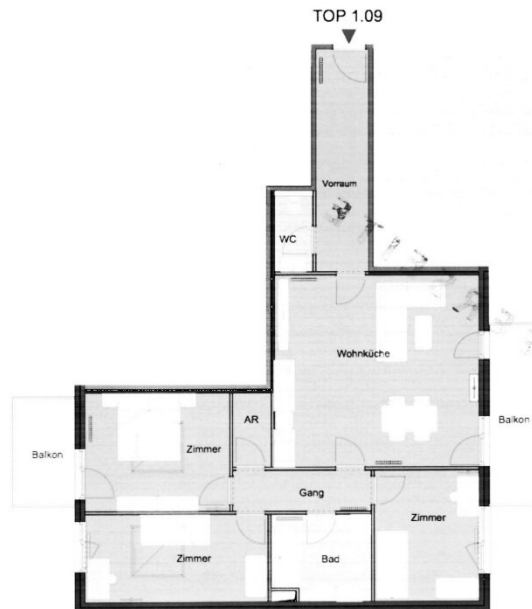








Wien 22, Andreas Huger-Gasse 6 / Top 1.09



Innen	97,29
Vorraum	9,17
WC	2,42
Wohnküche	33,22
AR	2,18
Zimmer	14,27
Gang	4,82
Zimmer	13,07
Zimmer	11,37
Bad	6,77
Balkon	8,10
Balkon	5,85
Aussen	13,95

Objektbeschreibung

MIETWOHNUNG 1220 WIEN - Andreas Huger Gasse.

WOHNFLÄCHE 97,23 m²

2 BALKONE 13,95 m²

ZIMMERANZAHL 4

GESAMTMIETE € 3.000,00

MIETE € 2.661,71

BETRIEBSKOSTEN € 338,29

Der Vermieter ist unecht Umsatzsteuerbefreit.

Urban und dennoch ruhig gelegen befindet sich in einem Mehrparteienhaus im 1. Liftstock diese helle **4-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen**.

Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und durch die bodenebenen Fenster im Wohnzimmer ist die Wohnung schön hell und freundlich.

Folgende Räumlichkeiten stehen Ihnen zur Verfügung:

- **Diele** mit Extra **WC** und **Abstellraum**
- Wohn-/Esszimmer
- perfekt ausgestattete Einbauküche mit allen Geräten vor allem ein großer Kühlschrank und ein Gefrierfach mit 6 Fächern.
- **3 Schlafzimmer** mit 2 Kleiderschränken
- **Bad** mit Wanne, Waschmaschine und Trockner der Firma Miele
- **2 Balkone**

Weiters steht im Haus ein Kellerabteil und ein Fahrrad- und Kinderwagenraum zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einem tadellosen Zustand und punktet durch die gute Lage und die günstige öffentliche Anbindung.

Eine attraktive Wohnung - einfach ideal für eine Familie. Gesuchte Lebensqualität gepaart mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einziehen und Wohlfühlen.

AUSSTATTUNG.

Parkett- und Fliesenböden

Mehrfach verglaste Fenster

Aussen Jalousien mit Fernbedienung

Zentralheizung

Kellerabteil, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

1Garagenplatz inkludiert.

In den Betriebskosten sind Heiz-und Warmwasserkosten inkludiert.

Derzeit Heizkosten A-konto: 59,04 Euro, Warmwasser A-Konto: 30,75 Euro.

Energiekennzahl: 29,3 kWh/m²a

Befristung 5 Jahre

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

Provisionsfrei für Mieter

Optional kann eine Klimaanlage gegen einen monatlichen Aufpreis von 100 Euro bereitgestellt werden.

TOP LAGE.

Eine gesuchte, urbane Lage in 1220 Wien, nahe der Alten Donau als Freizeitparadies.

Die öffentliche Anbindung ist einfach perfekt, die U-Bahnstation Kagranerplatz (U1) ist in Gehweite und bringt Sie in kürzester Zeit Richtung City aber auch zur Uno-City, IAEA, Vienna Int.School, VIC und zum Einkaufen ins Donauzentrum. Weiters sind die Straßenbahnlinien 26 und 27 sowie die Buslinie 24A fußläufig erreichbar.

Sowohl die Infrastruktur des täglichen Bedarfs als auch Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft. Kindergärten, Schulen - alles in kürzester Zeit erreichbar.

Und die wunderschöne Alte Donau in der Umgebung ist einfach ein Traum für eine aktive Freizeitgestaltung.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Hardt & Partners - Die Immobilien GmbH verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://hardt-partners.com/privacy-policy/>.

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 <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap