

**ERSTBEZUG / KLIMANLAGE– topausgestattete
Dachgeschoßwohnung - Nähe U6 Jägerstraße**



Objektnummer: 6202/200309

Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.377,34 €
Kaltmiete (netto)	1.252,13 €
Kaltmiete	1.252,13 €
USt.:	125,21 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

TRIMOND Immobilienmakler GesmbH

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.
Hintzerstraße 1 / 9
1030 Wien

T 01/713 58 22

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











Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im **Dachgeschoß (mit Lift)** und besteht aus einem **sehr hellen Wohnzimmer** mit **angrenzender Kochnische**, einem **Schlafzimmer**, einem **kleineren Arbeits 7 Kinderzimmer**, einem **Bad mit Wanne und Waschbecken**, einem **Abstellraum mit WM-Anschluss**, einer **separaten Toilette**, sowie einem **Vorraum**.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer **Luftwärmepumpe**.

Das **Dachgeschoß** wurde **gerade neu ausgebaut** und ist bestens ausgestattet:

- * **Klimaanlage**
- * **Fußbodenheizung**
- * Echtholzparkett in den Schlafräumen
- * **Vollausgestattete Einbauküche** mit allen Geräten, wie **Geschirrspüler, Eiskasten, Herd, Dunstabzug**,
- * 3-fach verglaste Fenster mit **elektrischen Außenjalousien**

Es wird ein **unbefristeter Mietvertrag** abgeschlossen!

Sehr gute Nahversorgung: diverse Supermärkte (Lidl, Billa Plus...), Apotheke, Bäckerei befinden sich direkt auf der **Klosterneuburgerstraße** oder in unmittelbarer Nähe.

Die **Wohnung** ist optimal über die **öffentlichen Verkehrsmittel** angeschlossen. Mit der **U6** (Station: Jänergasse), sowie die Straßenbahnlinien **2,5 und 31** ist die Stadt sehr gut erreichbar.

Im **Brigittenauer Park** befinden sich ein großer **Spielplatz** und ein **Fitnessbereich**. Das Brigittenauer Bad bietet besonders in den **Sommermonaten eine tolle Erfrischung!**

Zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermines** bitte ich um Zusendung einer **Anfrage per mail**, direkt von der jeweiligen Website auf welcher Sie sich gerade befinden.

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung! Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter www.trimond.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap