

**LICHTDURCHFLUTETE 2-ZIMMER-WOHNUNG -
INNENHOFLAGE - DURCHDACHER GRUNDRISS -
OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG**



Objektnummer: 5113

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

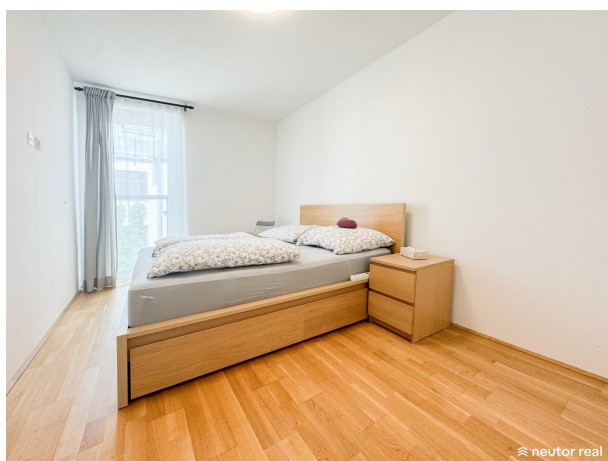
Adresse	Schönbrunner Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,93 m ²
Nutzfläche:	49,93 m ²
Gesamtfläche:	49,93 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	940,00 €
Kaltmiete (netto)	749,44 €
Kaltmiete	854,55 €
Betriebskosten:	99,40 €
USt.:	85,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

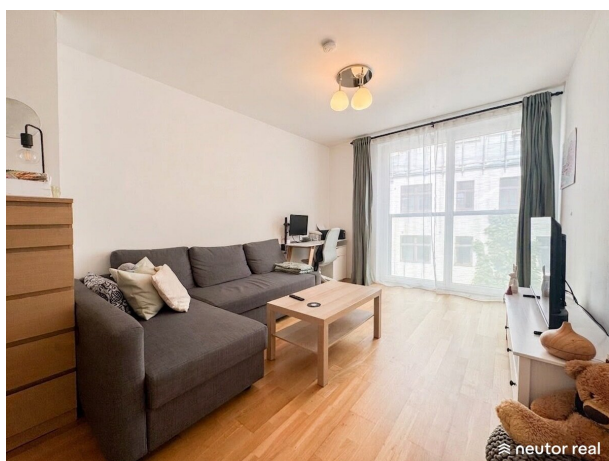


Melanie Ivancsics





neutor real



neutor real



neutor real

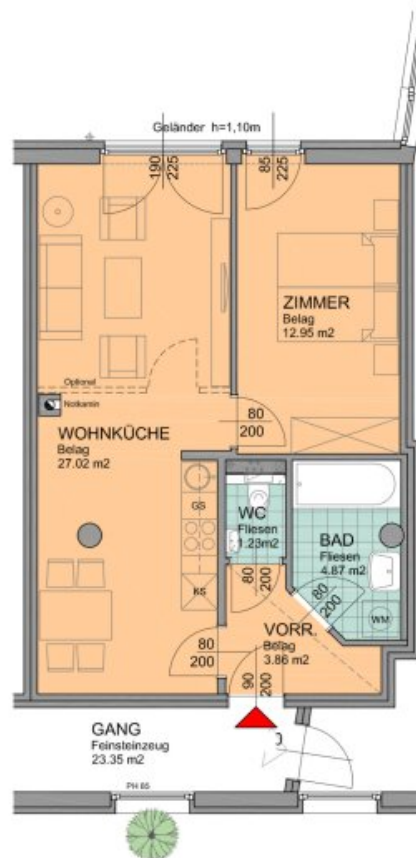




4. OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 49,93 m²

EINLAGERUNGSRAUM 1,00 m²



M 1:100

Alle Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnung und dienen nur zur Illustration der Größenverhältnisse. Raum- und Wohnungsgrößen können sich im Zuge der Ausführungsplanung geringfügig ändern. Änderungen sowie Irrtum vorbehalten!

Datum: 2014.06.17

Maßstab: 1:100

3.8.12.12.20

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Innenhoflage mit ausgezeichneter öffentlicher Verkehrsanbindung.

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 49,93 m²

Zimmer: 2

Bad: 1 - mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

Küche: voll möbliert - offene Wohnküche

Stock: 4. Liftstock

Heizung: Zentral - Fußbodenheizung

Lift: ja

Keller: ja

Beschreibung

Auf rund 50 m² Wohnfläche überzeugt diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit einem durchdachten Wohnkonzept, einer gelungenen Raumaufteilung und einem einladenden Wohnambiente. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und einen zentralen Zugang zu sämtlichen Räumlichkeiten ermöglicht. Das zeitlos verflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und präsentiert sich ebenso funktional wie gepflegt. Das separat angelegte WC verfügt über ein Handwaschbecken und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das Herzstück der Wohnung bildet der helle und großzügig gestaltete Wohnbereich. Die voll ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und schafft ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen sowie gesellige Stunden. Großzügige Platzverhältnisse eröffnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung Ihres Wohn- und Essbereichs. Das angrenzende Schlafzimmer bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit und lässt sich flexibel nach Ihren persönlichen Vorstellungen einrichten. Dank der ruhigen Ausrichtung entsteht eine behagliche Atmosphäre, die zum

Entspannen einlädt. Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung sowie die ausgezeichnete Infrastruktur der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und wird ab 15.08. unmöbliert vermietet.

Kosten

Brutto HMZ: € 940,- inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: /

Lage + Infrastruktur

Diese Wohnung besticht durch ihre erstklassige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: die U-Bahn-Station Längenfeldgasse (U4/U6) befindet sich direkt vor der Haustüre und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie an zahlreiche weitere Verkehrsknotenpunkte der Stadt. Ergänzt wird das Mobilitätsangebot durch die Buslinien 12A, 59A und 63A und die nahegelegene Badner Bahn. Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Umgebung. Für Erholung und Freizeit bieten der weitläufige Schlosspark Schönbrunn, der Steinbauerpark sowie der Wilhelmsdorfer Park attraktive Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Die gelungene Kombination aus hervorragender Infrastruktur, ausgezeichneter öffentlicher Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort zu einer besonders gefragten Wohnadresse.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und

ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap