

**CHARMANTE 3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON -
LICHTDURCHFLUTET - NÄHE AKH UND
JOHANN-NEPOMUK-VOGL-PLATZ**



Objektnummer: 5107

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

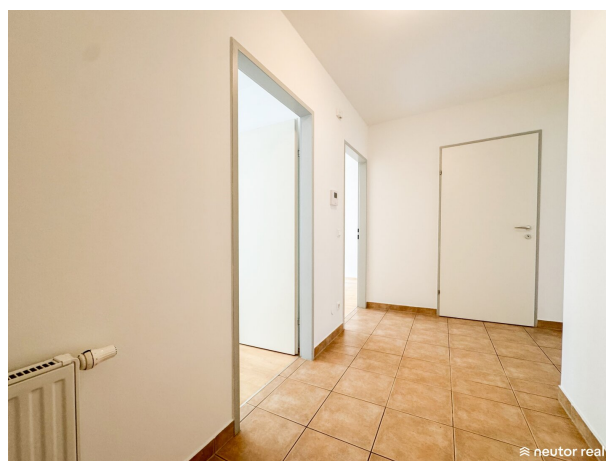
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kreuzgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,93 m ²
Nutzfläche:	60,14 m ²
Gesamtfläche:	60,14 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Gesamtmiete	1.090,00 €
Kaltmiete (netto)	818,53 €
Kaltmiete	990,91 €
Betriebskosten:	135,20 €
USt.:	99,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



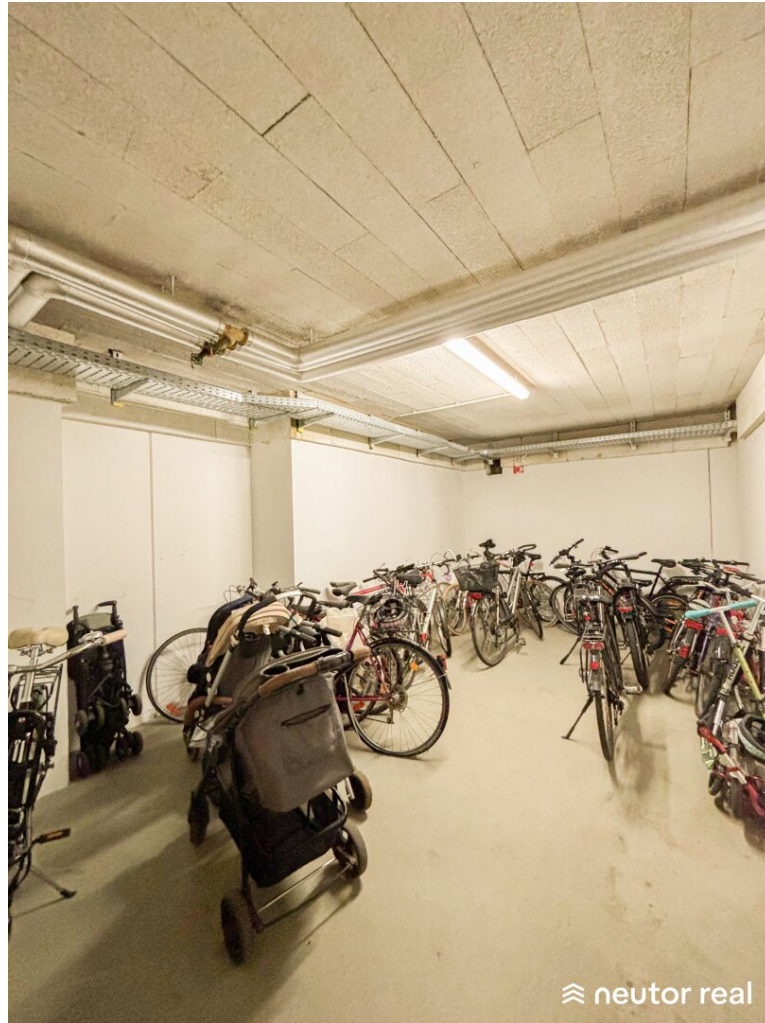


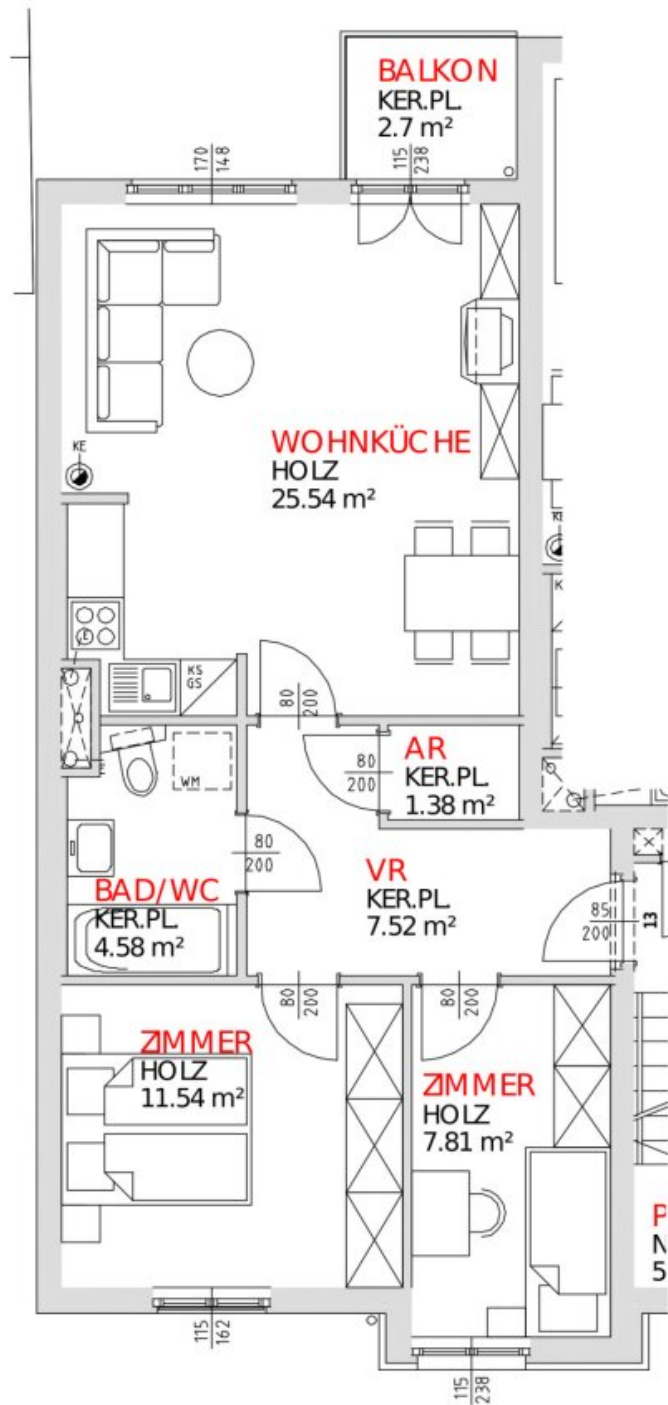












3 Zimmer	
4. Obergeschoss	
GESAMTFLÄCHE	58.37 m²
TERRASSE, BALKON	2.70 m²
LOGGIA	0.00 m²
GARTEN	0.00 m²
Die Abmessungen sind in Abhängigkeit der Lage und der Ausführung zu verstehen.	
1:50	

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit hofseitigem Balkon in einem äußerst gepflegten Neubau im beliebten 18. Wiener Gemeindebezirk.

Eckdaten:

WNFL: ca. 57,93 m²

Balkon: 1 - innenhofseitig, ca. 2,70 m²

Zimmer: 3

Badezimmer: 1 - mit Badewanne und Toilette

Küche: vollwertige Einbauküche - offene Wohnküche

Stock: 1. Liftstock

Heizung: Zentralheizung - Gas

Abstellraum: ja

Keller: ja

Lift: ja

Beschreibung:

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Neubaus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einem sonnigen Balkon und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die U6-Station Michelbeuern-AKH erreichen Sie in rund neun Gehminuten. Darüber hinaus befindet sich die Straßenbahnlinie 42 in unmittelbarer Nähe und bringt Sie im 10-Minuten-Takt bequem bis vor die Haustüre. Vom zentralen Vorraum aus sind sämtliche Räume separat begehbar - ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Paaren, kleinen Familien als auch Personen im Homeoffice optimale Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der zum sonnigen und angenehm ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den hofseitigen Balkon, der zum Entspannen und Genießen

sonniger Stunden einlädt. Die beiden weiteren Zimmer sind ebenfalls großzügig geschnitten und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten - ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Das zeitlos verflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Toilette ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum gegenüber sorgt für zusätzlichen Stauraum und bietet ausreichend Platz für Haushaltsgeräte sowie Alltagsutensilien. Die voll ausgestattete Küche ist bereits vorhanden und bietet beste Voraussetzungen für alle, die gerne kochen. Hochwertiger Parkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme und einladende Atmosphäre, während innenliegende Jalousien auch an warmen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgen. Diese gepflegte Wohnung vereint eine ruhige Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und bietet beste Voraussetzungen für alle, die komfortables Wohnen in angenehmer Umgebung schätzen.

Kosten:

BMM: € 1.090, - inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 3BMM

Provision: /

Lage + Infrastruktur:

Die ausgezeichnete Infrastruktur bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung. Die U6-Station Michelbeuern-AKH ist in wenigen Gehminuten erreichbar, die Straßenbahnlinie 42 befindet sich praktisch vor der Haustüre und ermöglicht eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt. Für Erholung im Grünen laden der Schubertpark sowie der Türkenschanzpark zu Spaziergängen, Sport und entspannten Stunden im Freien ein.

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 <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap