

## 4-Zimmer-Wohnung



**Objektnummer: 960/75260**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1996                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 86,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 52,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,09                           |
| Gesamtmiete                   | 1.550,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.237,39 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.409,09 €                       |
| Betriebskosten:               | 171,70 €                         |
| USt.:                         | 140,91 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

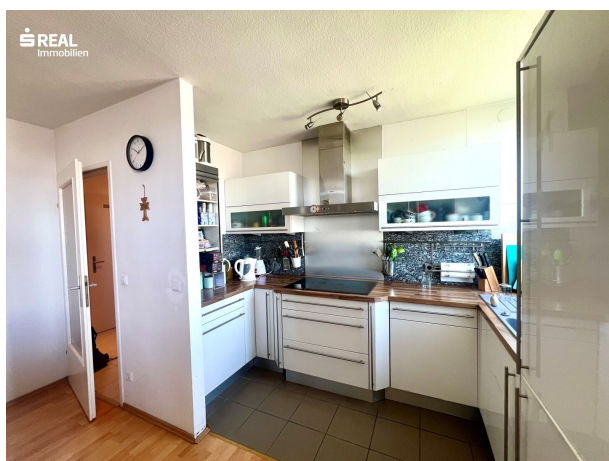
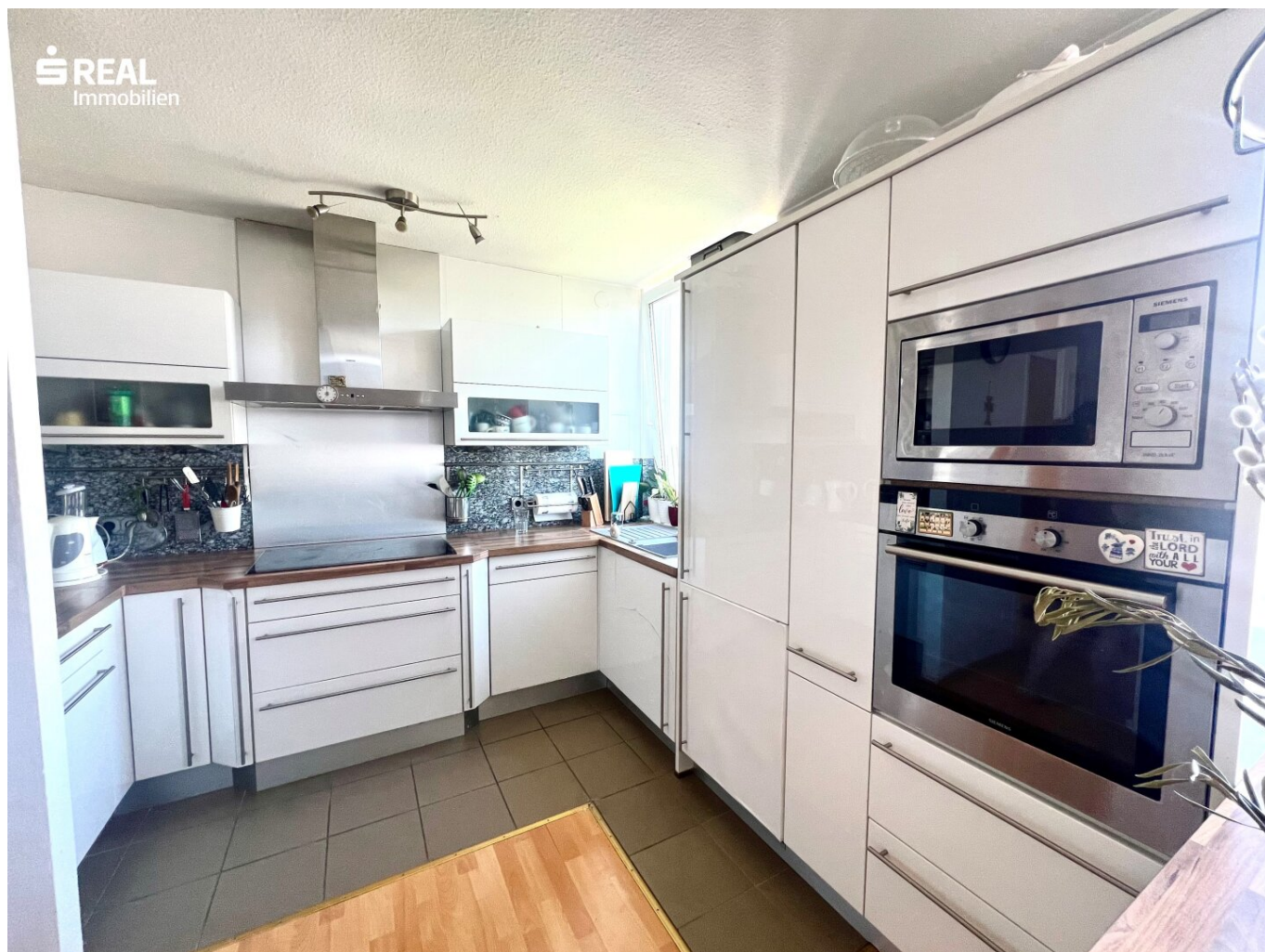
## Ihr Ansprechpartner



**Sofia Polster-Georgiadis**

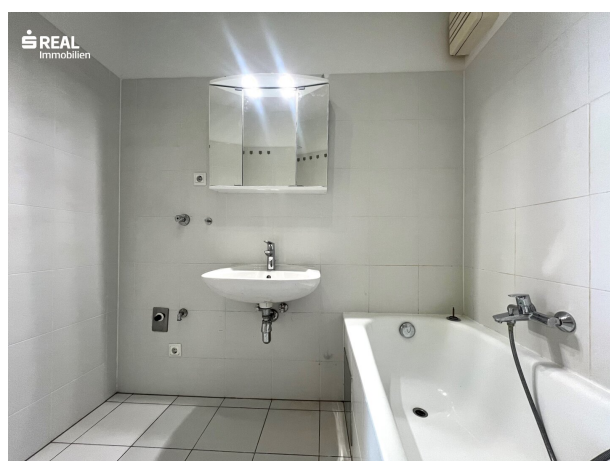
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



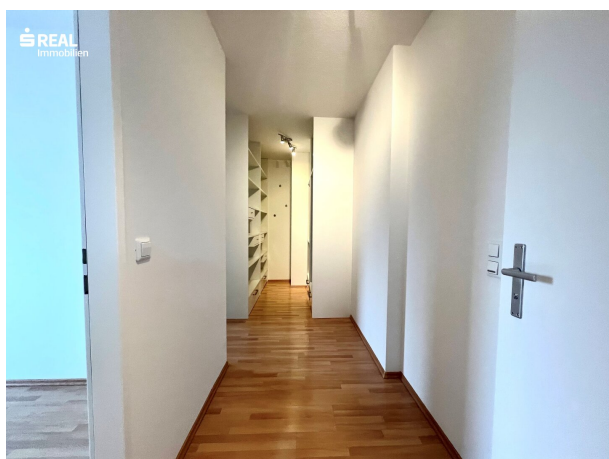






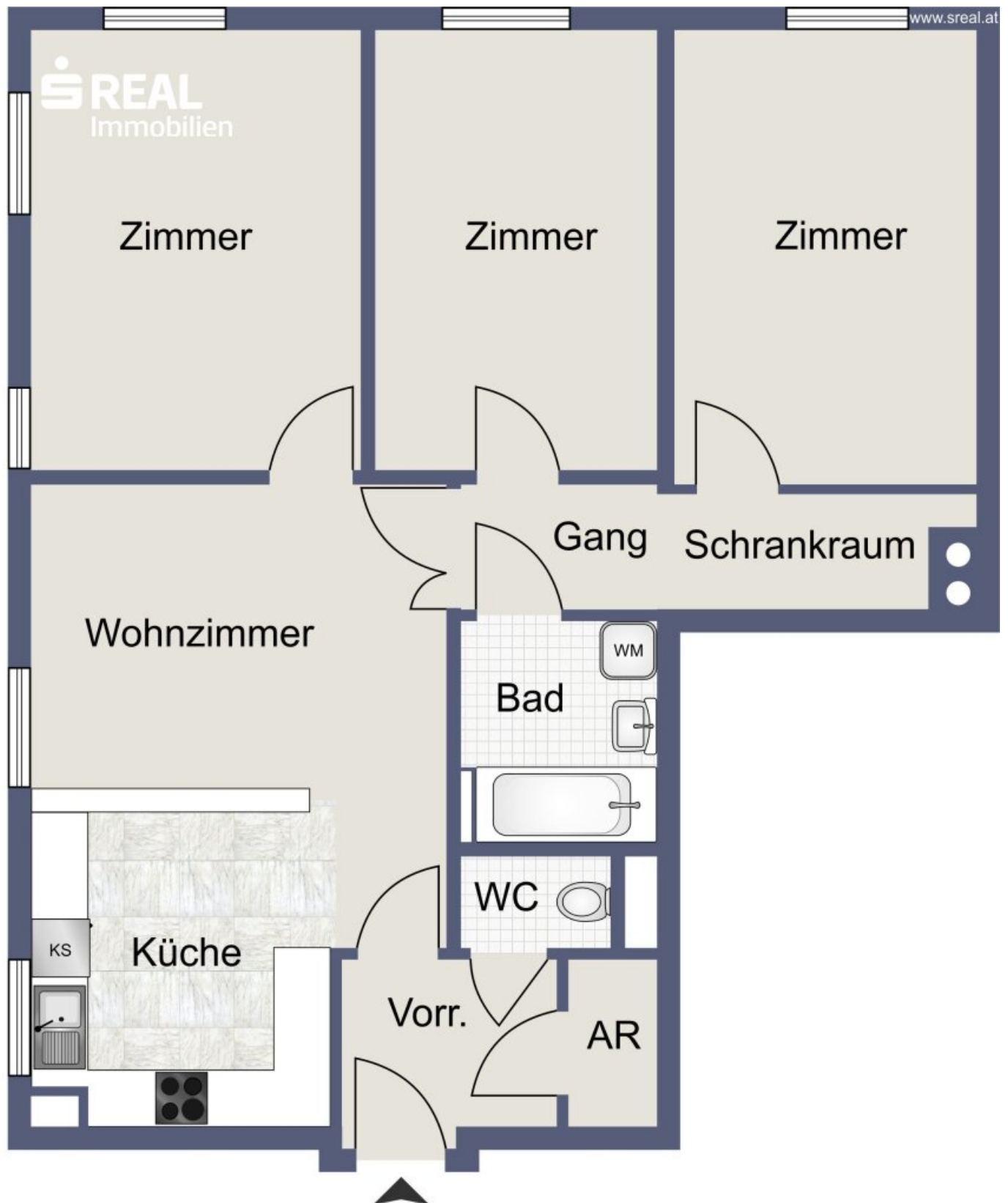






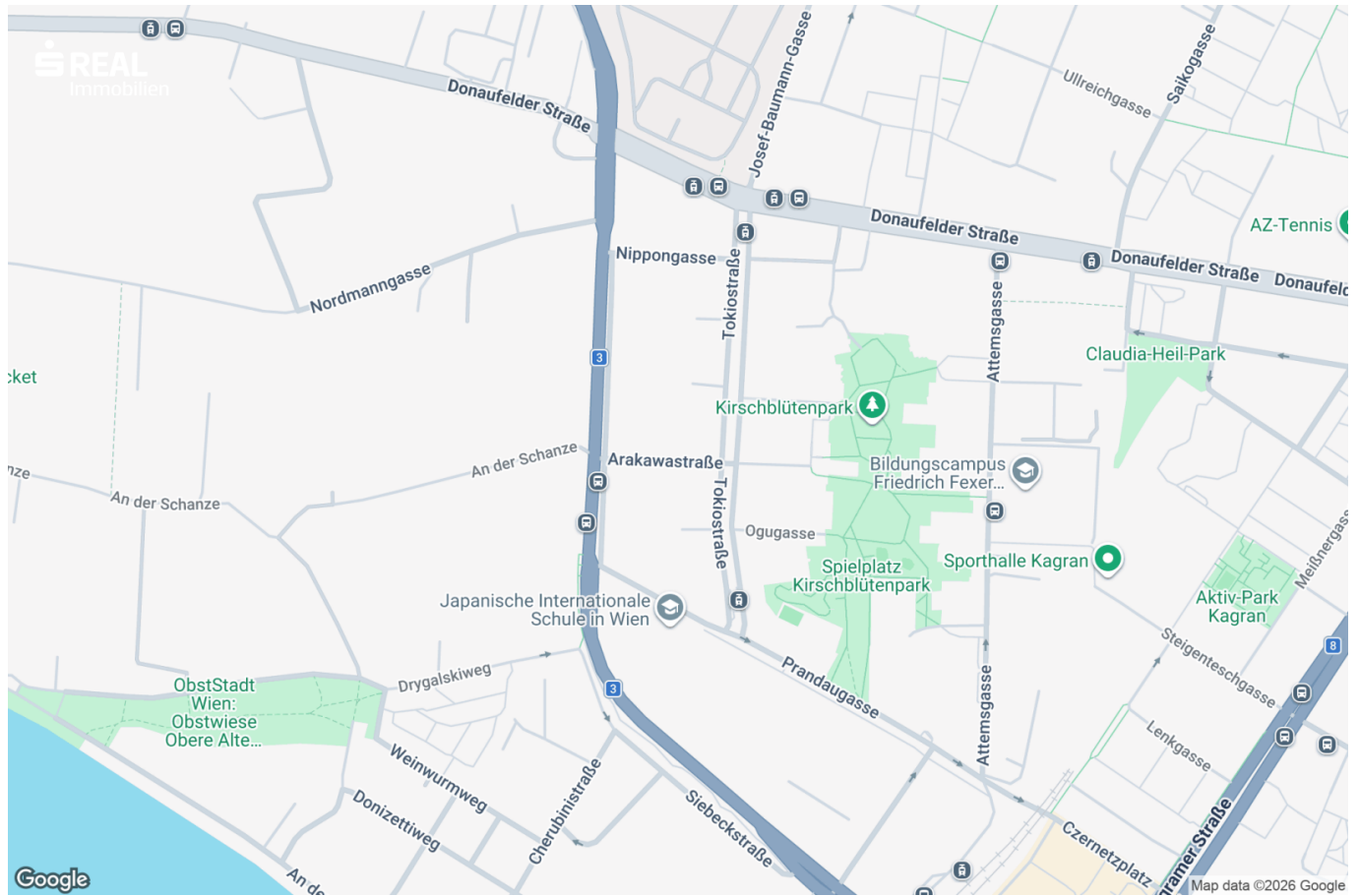






Skizze Wohnung





## Objektbeschreibung

### FAMILIENHIT!

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 6. und somit letzten Liftstock eines 1996 errichteten Gebäudes in der Donaustadt und besticht durch ihre Ost-Ausrichtung.

Die hervorragende **Verkehrsanbindung** durch Bus, U-Bahn und Straßenbahn ermöglicht Ihnen eine bequeme Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt, das Donauzentrum (Einkaufszentrum) sowie ein Supermarkt sind zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung ist durch ihre gute Aufteilung ideal für **Familien** oder auch als **WG** geeignet.

Sie gliedert sich in Vorraum, Wohnzimmer mit offener, moderner Küche, 3 Schlafzimmer, Bad, Abstellraum sowie separate Toilette. Im zweiten Vorraum findet sich ein geräumiger Schrankraum. Die Wohnung ist mit Laminatboden, Kunststofffenstern und Fernwärmeheizung ausgestattet.

Eine Gemeinschaftsterrasse am Dach, Fahrradraum, Waschküche sowie Fußballplatz, Tischtennistische und Laufbahnen im Nebengebäude runden dieses Angebot ab.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vergeben, die Miete beträgt € 1.550,- und versteht sich inkl. BK und USt.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m





Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.