

Ums Eck: Wohnraum mit großzügiger Freifläche



Objektnummer: 71453

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

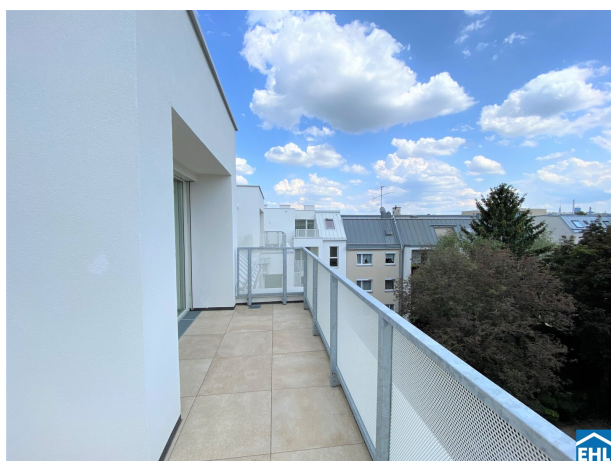
Adresse	Koloniestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.564,99 €
Kaltmiete (netto)	1.155,19 €
Kaltmiete	1.422,72 €
Betriebskosten:	267,53 €
USt.:	142,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

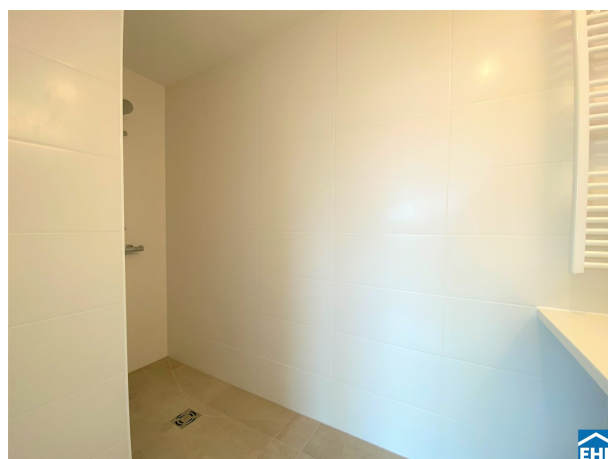
Ihr Ansprechpartner

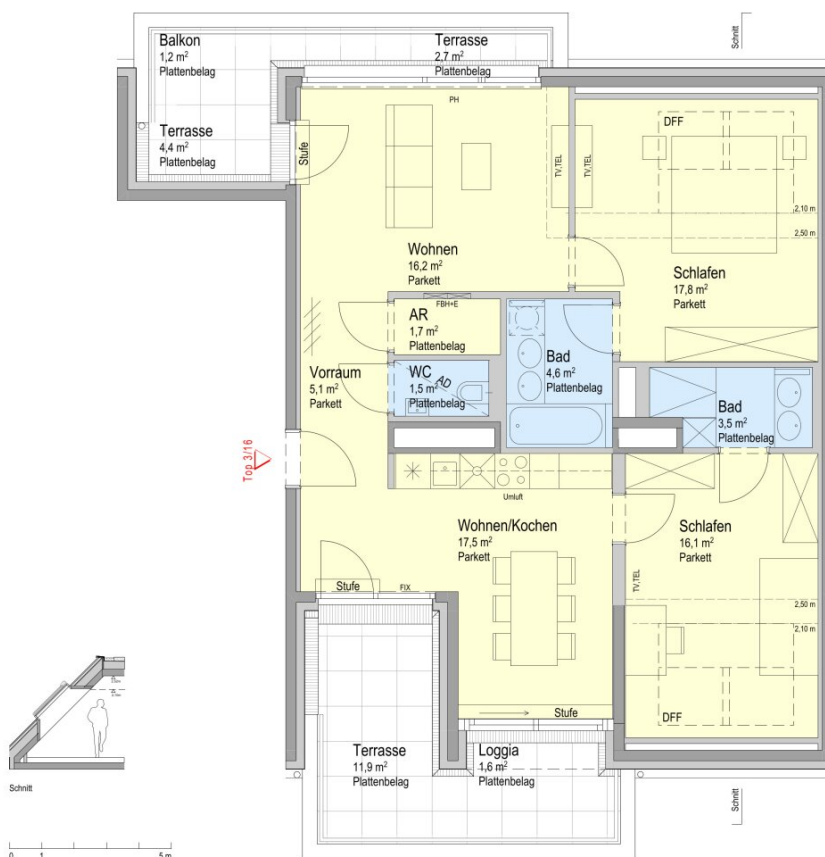


Egon-Adrian Toth, B.A.



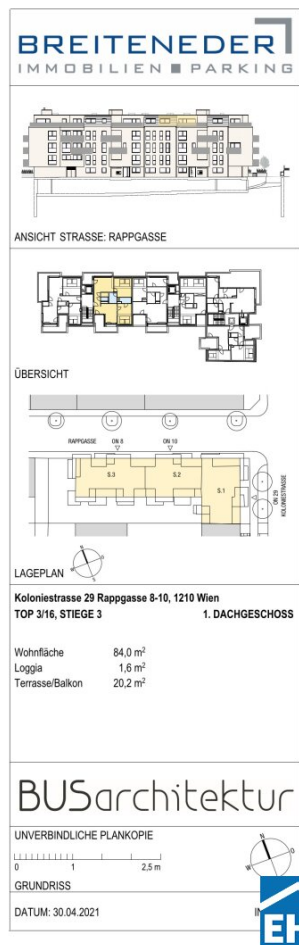






Ausstattung gemäß Baubeschreibung. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Änderung der Kuchenaufteilung vorbehalten. Büros nicht zu Wohnzwecken gewidmet. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Cirka-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

AD ... Abgehängte Decke



Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Freifläche

Eingebettet zwischen Aupark – Jedlesees, der Donauinsel, Denglerpark und dem Shoppingcenter Nord besticht dieses Projekt durch die perfekte Infrastruktur und kurze Wege. Sie finden hier alles „Um´s Eck“. Die sehr ausgewählte Lage des Wohnhauses bietet den Bewohnern ein breites Spektrum an Nahversorgern, ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie viele Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

Dieses Top-Objekt befindet sich in einem attraktiven Umfeld. Das vielfältige Einkaufsangebot liegt in unmittelbarer Nähe und einige Minuten fußläufig entfernt lädt das Shopping-Center Nord zum Einkaufen ein. Ein attraktives Gastronomieangebot sowie zahlreiche Sport und Freizeitmöglichkeiten sorgen für hohe Lebensqualität. Diese Immobilie garantiert ein perfektes Wohngefühl.

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss und bietet einen Wohnraum, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer mit je einem en suite - Badezimmer (ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein weiteres Badezimmer mit Dusche), ein separates WC, sowie einen Abstellraum und einen Vorraum. Zusätzlich verfügt die Wohnung über mehrere Freiflächen, die zum Verweilen an der frischen Luft einladen.

Ausstattung

- Voll ausgestattete Markenküche mit allen Geräten von Miele
- Eichenparkettboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Qualitätskeramikfliesen in 60 cm x 30 cm in den Nassräumen und Abstellraum
- Moderne und elegante Sanitärausstattung von Laufen
- Einbruchshemmende Wohnungseingangstüren
- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung

- Außenliegender Sonnenschutz
- Tiefgarage befindet sich im Haus. (€ 100/brutto/Monat)

Das Objekt ist barrierefrei.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Straßenbahn 26

Bus 36A, 36B, N20, 850

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Heizung, Warmwasser und Strom werden je nach Verbrauch abgerechnet.

Nebenkosten

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m



Universität <1.750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <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.