

**Generalsanierte top 3-Zimmer mit Loggia und Stellplatz
Nähe Auhofcenter**



Objektnummer: 95498

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 172,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,36
Gesamtmiete	1.390,00 €
Kaltmiete (netto)	1.089,20 €
Kaltmiete	1.390,00 €
Betriebskosten:	269,00 €
Sonstige Kosten:	31,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Dräxler

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

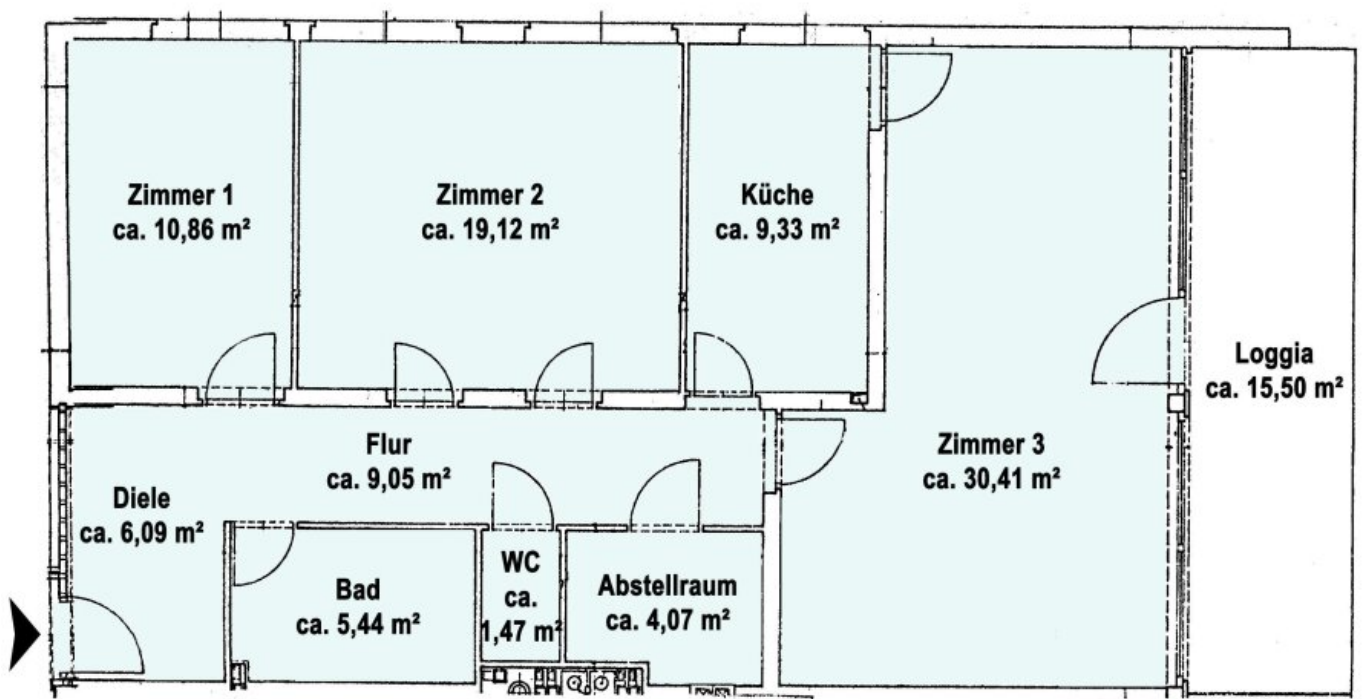












Objektbeschreibung

Die perfekt angelegte, komplett sanierte, sehr attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock ohne Lift am westlichen Wiener Stadtrand, in einer ruhigen Sackgasse in verkehrsgünstiger Grünlage in einem familiären Haus mit nur 7 Parteien.

Die Schnellbahnhaltestelle "Wien-Weidlingau" der S50 und ein Kindergarten "Lern- und Spielgruppe Hadersdorf" sind nur ca. 300 Meter entfernt und gut fußläufig erreichbar. Die "Offene Volksschule Hadersdorf" und die "Neue Sportmittelschule Hadersdorf" erreicht man mit der S50 nach nur einer Station, zu Fuß benötigt man maximal 15 Minuten. Das nächste Gymnasium ist das in Purkersdorf, das sowohl mit der S-Bahn als auch mit der Buslinie 451 in etwa 15 Minuten erreichbar ist. Das nur ca. 500 Meter entfernt liegende Auhofcenter bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, ein Ärztezentrum, ein Cineplexx-Kino, Fitnessstudio, Indooraction Park und verschiedene Gastronomiebetriebe.

Die Wohnfläche beträgt ca. 96 m² und bietet den zukünftigen BewohnerInnen Diele, Flur, Abstellraum, separates WC, Badezimmer mit extra großer Dusche, Tischler-Küche inkl. Einbaugeräten (E-Herd mit Ceranfeld, Backrohr, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombi) und 2 weitere Zimmer. Vom großzügigen hellen, freundlichen Wohnzimmer gelangt man auf die etwa 16 m² große, westlich ausgerichtete Loggia, mit Traumblick in die grüne Umgebung.

Die Wohnung ist mit Laminatböden ausgestattet, Diele, Flur, WC, Badezimmer und Küche sind verflies. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer. Die Fenster mit 2-fach-Verglasung sind teilweise mit Innenjalousien versehen. Für alle Bewohner des Hauses steht ein Gemeinschaftsgarten, ein Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellraum und eine Waschküche zur Verfügung. Ein praktischer, ca. 9 m² großer Keller ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Beheizung erfolgt mittels Infrarotheizung, ein PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus ist vorhanden.

Die Wohnung wird auf 3 Jahre befristet mit Verlängerungsmöglichkeit vergeben, der Gesamtmietpreis inkl. Betriebskosten, MwSt., und Stellplatz beträgt € 1.390,--. Die Kautionshöhe von € 4.170,-- ist dem/r EigentümerIn bei Mietvertragsunterzeichnung zu übergeben.

Verbrauchsabhängige Kosten rechnet der/die MieterIn direkt mit den jeweiligen Anbietern ab.

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap