

**Großzügiger 2 Zimmer CITYTRAUM| perfekter Schnitt|
Abstellraum**



251216-010

Objektnummer: 4724/19842

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 51,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,22
Gesamtmiete	1.149,50 €
Kaltmiete (netto)	1.012,00 €
Kaltmiete	1.137,00 €
Betriebskosten:	125,00 €
USt.:	12,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

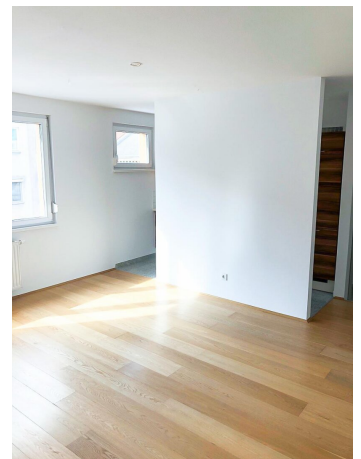
MMag. Andreas Staudinger

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien

T +43 1 934 69 60
H +43 650 821 77 69

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

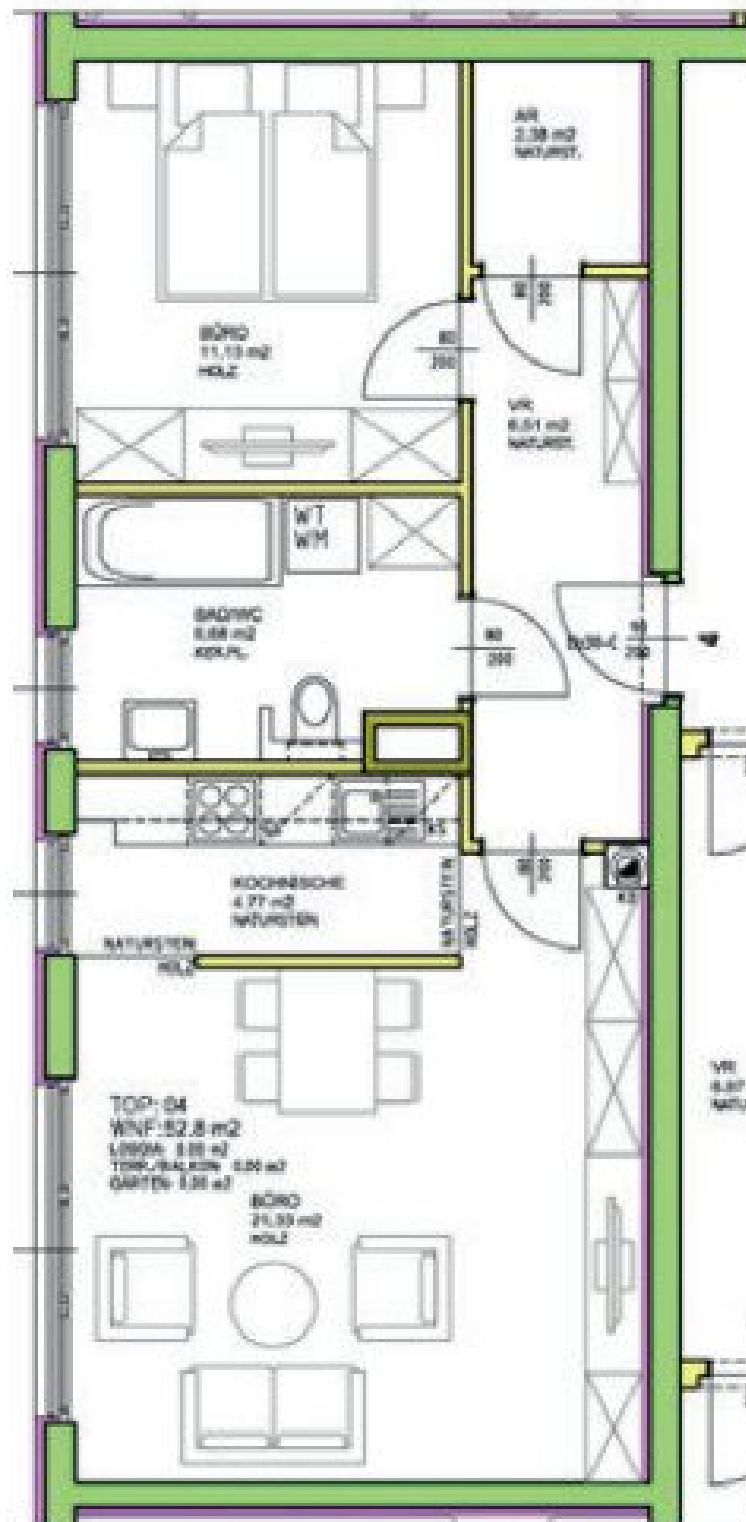




Büroplan

kein Maßstab

Wohnungsplan kann abweichen



Objektbeschreibung

Die helle und perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 52,80 m² und eignet sich ideal für Singles oder Paare. Das kleine Wohnhaus mit nur 23 Einheiten wurde 2011 erreicht.

Ein besonderer Vorteil der Wohnung ist ihr angenehmes Raumklima: Trotz der guten natürlichen Belichtung bleibt sie auch während der heißen Sommermonate angenehm kühl.

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund 21 m² große Wohn- und Essbereich. Die angrenzende Küche ist angenehm vom Wohnraum abgesetzt, ohne die offene Verbindung zu verlieren. Sie verfügt über eine vollständig möblierte Einbauküche mit Elektrogeräten und bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum.

Das separat begehbare Schlafzimmer verfügt über genügend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem WC, einem Fenster, einem Handtuchheizkörper und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Parkettböden in den Wohnräumen, pflegeleichte Fliesen in den Nebenräumen sowie ein eigener Abstellraum sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Im Haus stehen außerdem ein Lift sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenraum zur Verfügung.

Raumaufteilung

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Wohn- und Esszimmer: ca. 21,33 m²
- Kochnische mit Einbauküche: ca. 4,77 m²
- Schlafzimmer: ca. 11,13 m²
- Badezimmer mit Badewanne und WC: ca. 6,68 m²
- Vorraum: ca. 6,51 m²
- Abstellraum: ca. 2,38 m²

Gesamtwohnfläche: ca. 52,80 m

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap