

Wohnen mit Komfort – moderne 2-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock



Objektnummer: 960/75442

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	988,54 €
Kaltmiete (netto)	850,00 €
Kaltmiete	909,11 €
Betriebskosten:	59,11 €
Heizkosten:	61,27 €
USt.:	18,16 €
Provisionsangabe:	

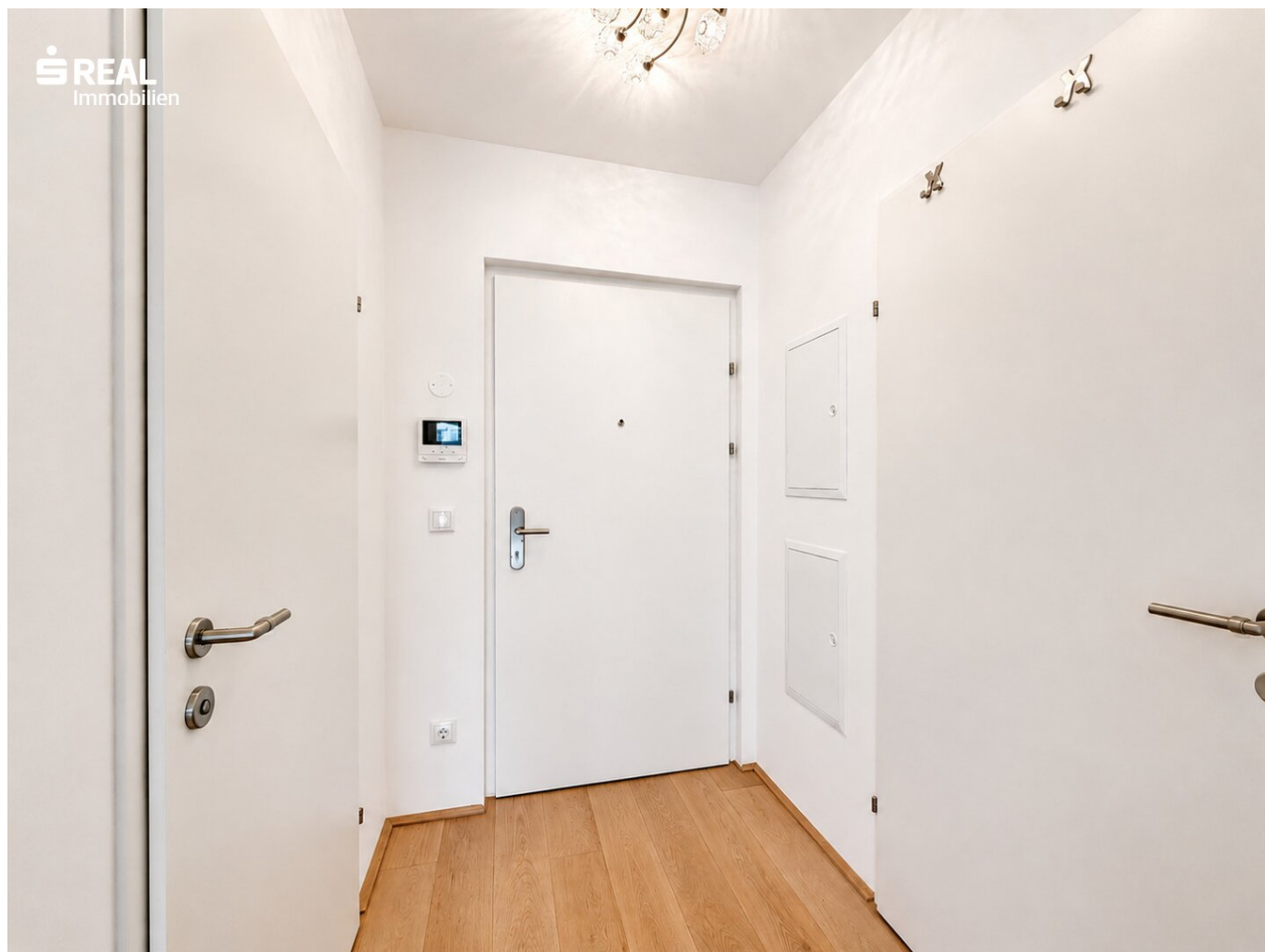
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

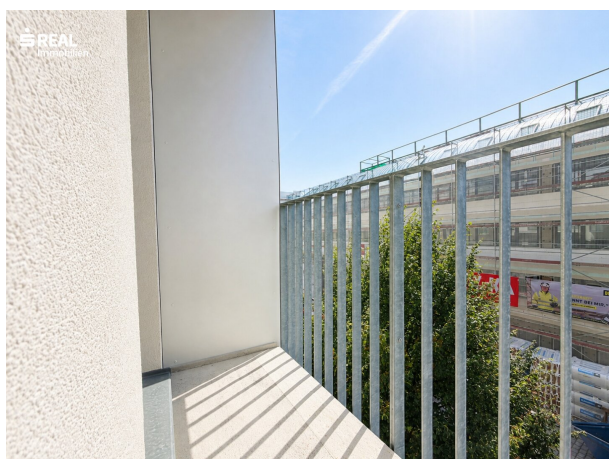


Jasmin Rotter

Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)

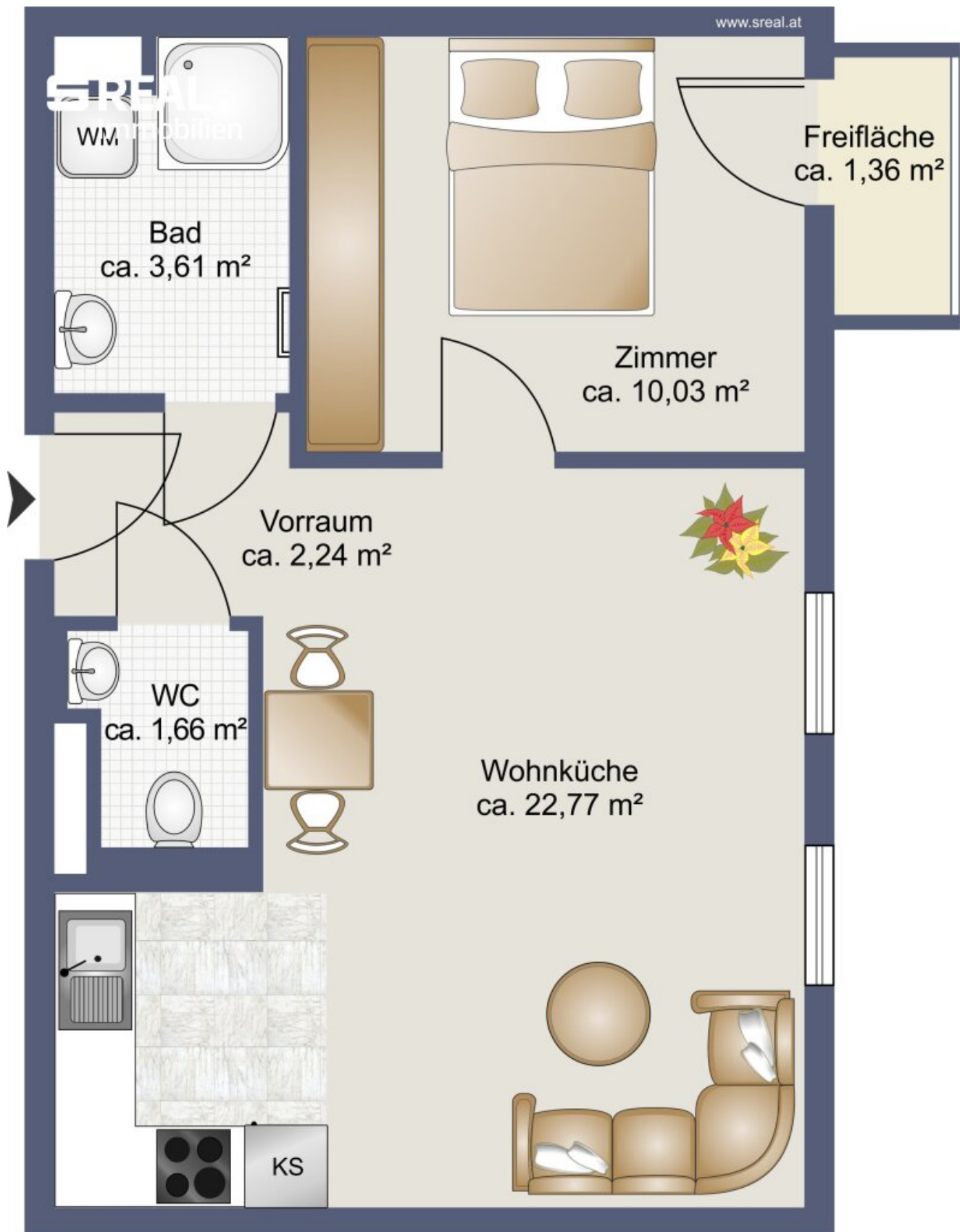




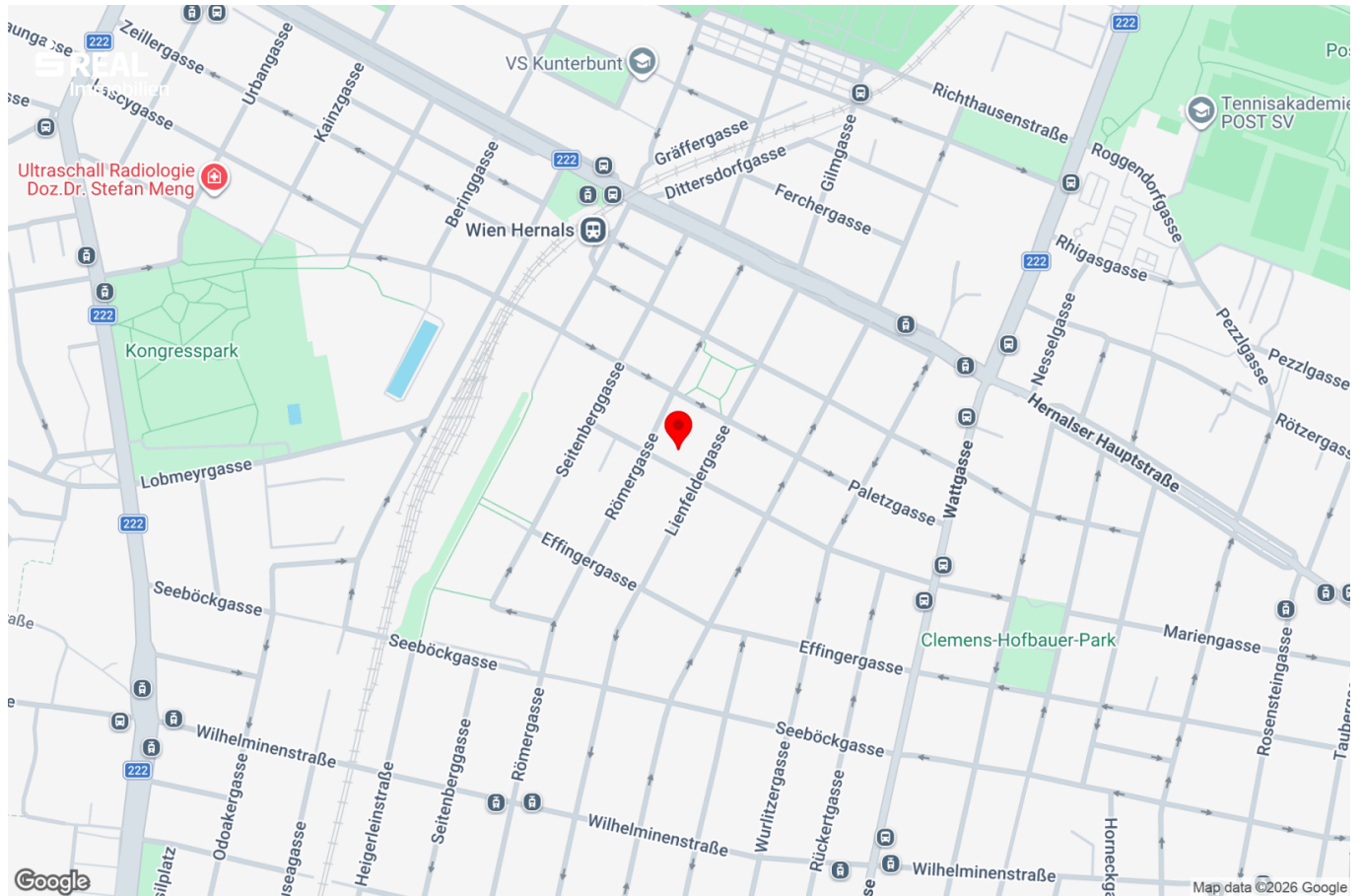








Skizze 3.Obergeschoss



Objektbeschreibung

Diese **moderne 2-Zimmer-Mietwohnung** bietet auf ca. **40 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept und zeitgemäßen Wohnkomfort in attraktiver Lage im **16. Wiener Gemeindebezirk**.

Das Wohnhaus wurde erst **2022 errichtet** und präsentiert sich entsprechend **modern und neuwertig**. Die Wohnung selbst wurde bislang lediglich gelegentlich als Zweitwohnsitz genutzt und befindet sich daher in einem **äußerst gepflegten Zustand**.

Die Wohnung liegt im **3. Liftstock** und wird **voll möbliert** vermietet – ideal für **Singles oder Paare**, die eine moderne, unkomplizierte und sofort bezugsbereite Wohnung suchen.

Highlights der Wohnung

- **Vorraum**
- helles **Wohnzimmer** mit **Einbauküche inkl. Elektrogeräten** (ausgenommen Geschirrspüler und Gefrierfach)
- gemütliches **Schlafzimmer**
- modernes **Badezimmer** mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- **separates WC** mit Handwaschbecken
- angenehme **Fußbodenheizung mittels Fernwärme**
- **voll möbliert** und sofort bezugsbereit
- großzügiges **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- komfortable Erreichbarkeit über einen **Lift**

Es wird ein **befristeter Mietvertrag über drei Jahre** abgeschlossen. Eine **Verlängerung ist bei beidseitigem Einvernehmen möglich**.

Mietkonditionen:

- **Nebenkosten bei Anmietung:** 3 Bruttomonatsmieten Kaution
- **Monatliche Kosten (gesamt € 988,54):**
 - Hauptmietzins: € 850,-
 - Betriebskosten: € 59,11
 - Heizkosten: € 61,27
 - *(Strom- und Wasserkosten werden nach Verbrauch separat verrechnet.)*

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3160830?accessKey=6a22>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in der **Albrechtskreithgasse 32, 1160 Wien-Ottakring**, in gut angebundener Wohnlage.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie **BILLA, SPAR, Hofer, Apotheken, Bäckereien und Gastronomiebetriebe** befinden sich in der näheren Umgebung. Auch **Kindergärten, Schulen**

und Ärzte sind rasch erreichbar.

Eine sehr gute öffentliche Anbindung bieten die **Straßenbahnlinien 2 und 10 sowie die Buslinie 10A**. Die **U3-Station Ottakring** und der **Bahnhof Wien Ottakring** mit Anschluss an die S-Bahn sind ebenfalls gut erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten sich der nahegelegene **Kongresspark, das Kongressbad sowie der Wilhelminenberg** mit zahlreichen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten an.

Die Lage verbindet damit **urbane Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung und einen hohen Freizeitwert**.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Wohnung und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m



Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

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.