Grosszügiges Wohnen in Speising I Klimaanlage I 2 Bäder I 2 Garagenplätze I Loggia mit Grünblick I Bahnhofsnähe



Loggia

Objektnummer: 17108

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,63 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	3,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,86 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Gesamtmiete	2.342,43 €
Kaltmiete (netto)	2.342,43 €
Kaltmiete	2.342,43 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien




KI-bearbeitet



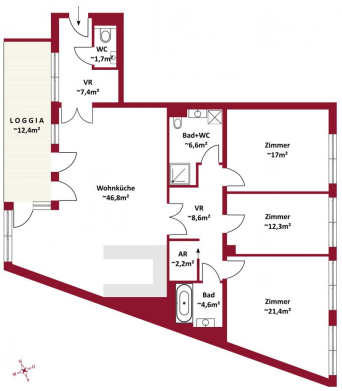


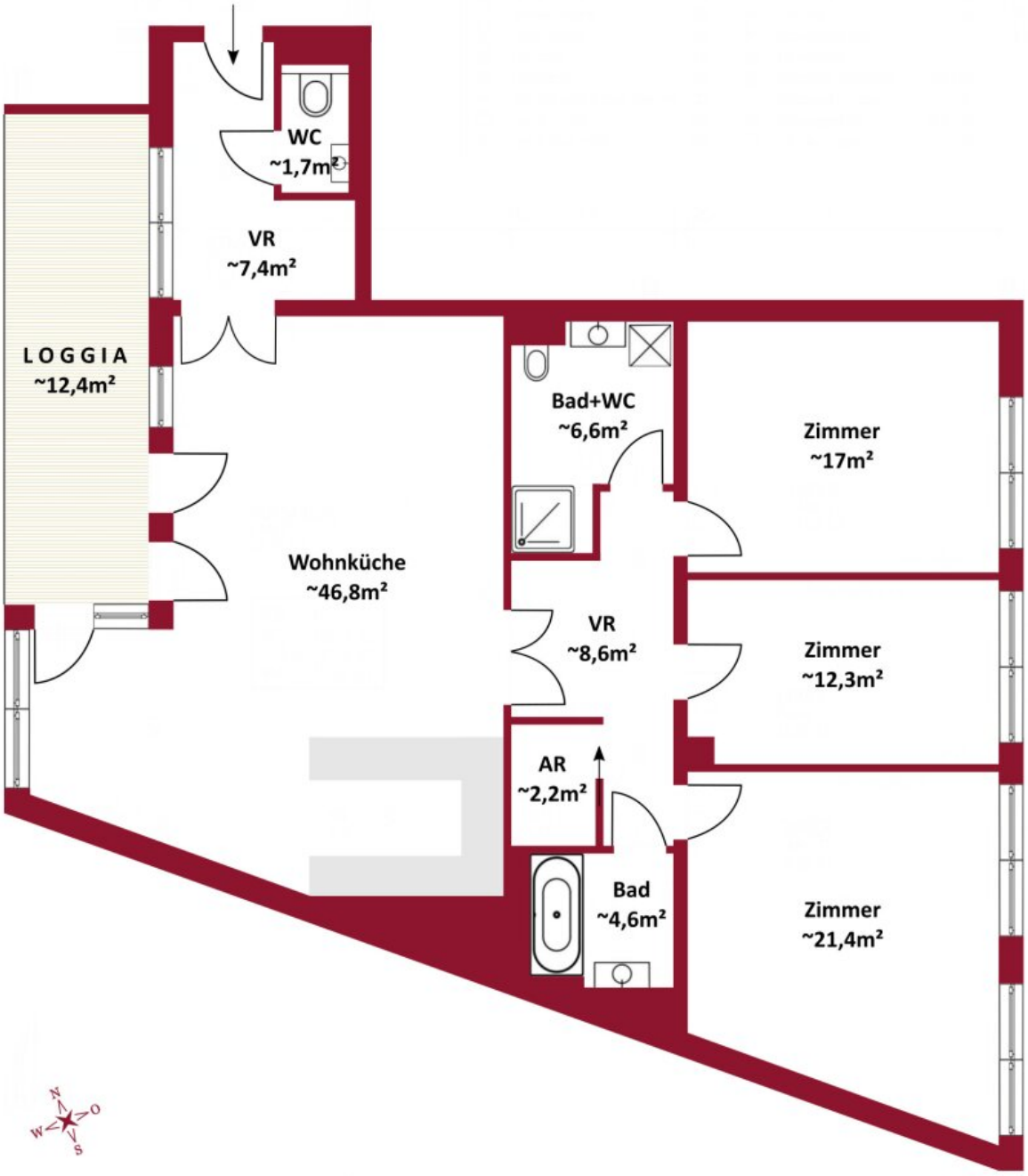



KI-bearbeitet






WC
~1,7m²
VR
~7,4m²
LOGGIA
~12,4m²
Bad+WC
~6,6m²
Zimmer
~17m²
Wohnküche
~46,8m²
VR
~8,6m²
Zimmer
~12,3m²
AR
~2,2m²
Bad
~4,6m²
Zimmer
~21,4m²


WC
~1,7m²
VR
~7,4m²
LOGGIA
~12,4m²
Wohnküche
~46,8m²
Bad+WC
~6,6m²
Zimmer
~17m²
VR
~8,6m²
Zimmer
~12,3m²
AR
~2,2m²
Bad
~4,6m²
Zimmer
~21,4m²
N
O
S
W

Objektbeschreibung

In einer der **begehrtesten Wohnlagen Wiens**, im **grünen und zugleich hervorragend angebundenen Speising**, erwartet Sie eine **großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit knapp 129 m²** Wohnfläche.

Schon beim Betreten dieser Wohnung fällt der **großzügige und gut durchdachte Grundriss** auf. Die Räume sind **hell, offen gestaltet** und bieten durch ihre **gelungene Aufteilung** viel Platz für individuelles Wohnen.

Einige der Highlights auf einen Blick:

- ca. 128,6m² Wohnfläche
- großzügige Wohnküche mit ca.47 m²
- Tiefgarage
- Loggia mit Grünblick
- Klimaanlage
- barrierefrei erreichbar
- 2 Bäder
- großzügige und voll ausgestattete Küche (mit Siemens-Geräten)
- doppelverglaste Fenster mit Innenjalousien
- Schrankraum
- Videogegensprechanlage

- modernes und gepflegtes Stiegenhaus
- Gemeinschaftsraum
- Gemeinschaftsgarten mit Grillmöglichkeit

Die Wohnung wird für 3 Jahre befristet vermietet.

Die **Wohnfläche von knapp 129m²** erstreckt sich über die **folgenden Räumlichkeiten:**

- großzügiges Vorzimmer
- einladend offene Wohnküche mit fast 47m² und Ausgang auf die herrlich ruhige Loggia
- weiterer Vorraum, aus dem alle Schlafräume zentral begehbar sind
- 3 sehr gut geschnittene Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Schrankraum
- separates WC

Die Kostenübersicht:

Monatliche Miete inkl. Betriebskosten und USt.: 2.342,43 €

Heizung und Warmwasser: derzeit 157,57 € monatlich

Gesamtmiete inkl. Heizung und Warmwasser: derzeit 2.500,00 € monatlich

2 Tiefgaragenstellplätze: jeweils 100,00 € monatlich

Kaution: 3 BMM

Die Lage:

Wohnen in Speising – ruhig und dennoch mitten im Geschehen.

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Parallelstraße zur Speisinger Straße**. **Straßenbahn und Bus sind in wenigen Gehminuten** erreichbar, ebenso **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf. Der **Bahnhof Speising** liegt rund 850 Meter entfernt. Gleichzeitig bietet die Lage **zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit im Grünen.**

Bahnhof Speising ca. 850m

Straßenbahn:

60, 62 ca. 150m

Bus:

56A, 56B ca. 240m

Billa ca. 260m

Billa Plus ca. 1km

Kindergarten ca. 300m

Volksschule ca. 450m

Bergheidengasse - Höhere Bundeslehranstalt für Tourismus und wirtschaftliche Berufe ca. 700m

BHAK/HAS ca. 500m

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare

Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap