

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



Loggia

Objektnummer: 17108

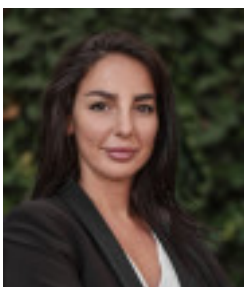
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,63 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	3,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,86 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Gesamtmiete	2.642,43 €
Kaltmiete (netto)	2.642,43 €
Kaltmiete	2.642,43 €
Provisionsangabe:	

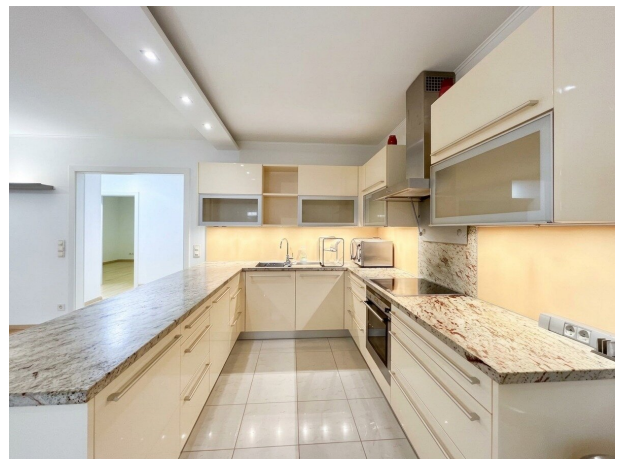
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

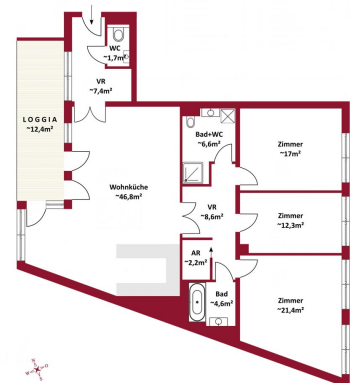


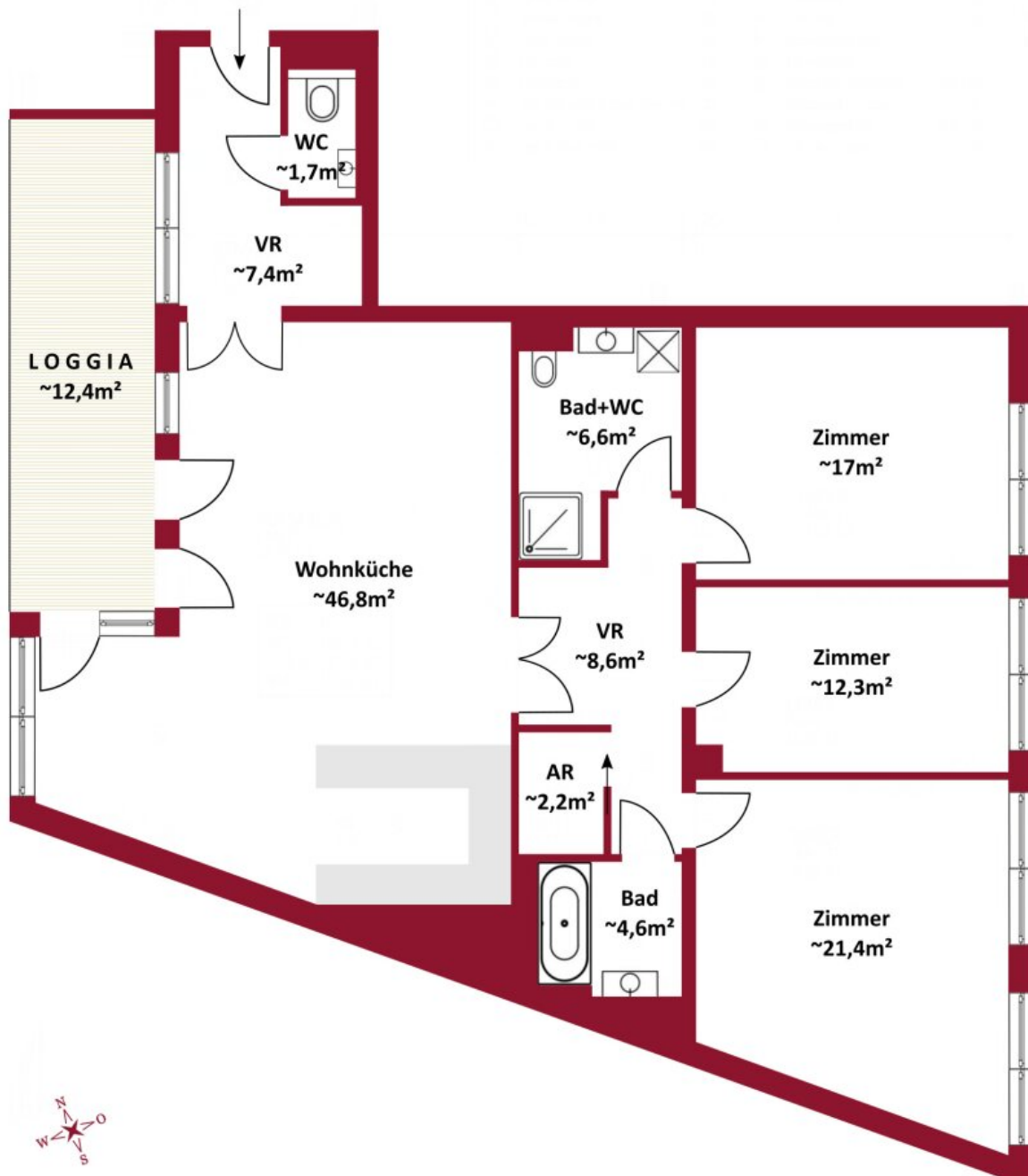
Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien









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.: 2.642,43 €

Heizung und Warmwasser: derzeit 157,57 € monatlich

Gesamtmiete inkl. Heizung und Warmwasser: derzeit 2.800,00 € monatlich

2 Tiefgaragenstellplätze: jeweils 100,00 € monatlich

Kautions: 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](tel:069918047130) 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