

Hofruhelage 2 Zimmerwohnung (TOP7)



Küche

Objektnummer: 670

Eine Immobilie von ImmoDienst

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	45,82 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m ²
Kaltmiete	859,18 €
Betriebskosten:	132,05 €

Ihr Ansprechpartner

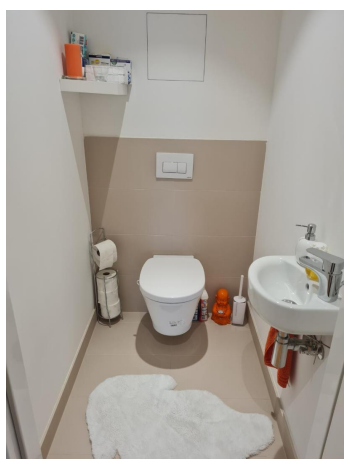


Sascha Stippl

ImmoDienst Immobilienservice GmbH
Donaufelderstraße 247
1220 Wien

T 01/273 12 64
H 0699/1180 7333
F 01/273 12 64

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



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine helle und sonnige Kleinwohnung mit eigenem Balkon. Die Wohnung ist hofseitig ausgerichtet und bietet dadurch eine besonders angenehme Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht.

Das moderne Wohnhaus wurde 2019 fertiggestellt und überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung sowie eine durchdachte Gestaltung. Der Zugang zu den Wohnungen und Kellerabteilen ist barrierefrei.

Ausstattung der Wohnung
sonnige, ruhige Ausrichtung
eigener Balkon
hochwertiger Parkettboden
moderne Einbauküche inklusive sämtlicher Geräte
Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
separates WC
praktische Garderobe
eigenes Kellerabteil
Fahrradraum im Keller

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Hauszentralheizung mittels Fußbodenheizung. Die Heizkosten werden für jede Wohnung separat nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.

Parkplatz

Ein Pkw-Stellplatz im Innenhof kann optional um € 72,- monatlich angemietet werden.

Mietdauer & Verfügbarkeit

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Die Vermietung erfolgt auf 5 Jahre befristet.

Infrastruktur & Freizeit

Die Wohnung befindet sich in einer gut erschlossenen Lage mit einer Vielzahl an Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Hofer, Spar, Ströck, Apotheke, Ärztezentrum, Post und weitere Nahversorger sind bequem erreichbar.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mit der Buslinie 125 erreichen Sie die U1- und S-Bahn-Station Leopoldau in ca. 6 Minuten.

Für Erholung und Freizeit befinden sich attraktive Möglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Der Gerasdorfer Badeteich ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar. Zudem lädt das weitläufige Naherholungsgebiet entlang des Marchfeldkanals zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein.

Eine ideale Wohnung für alle, die modernes Wohnen, Freiraum und eine gute Infrastruktur miteinander verbinden möchten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	661,03	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	120,05	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	78,1	

Gesamtbetrag	€	859,18	

Heizwärmebed 38.49
arf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwärB
mebedarf:
Faktor Gesamt 0.88
energieeffizien
z:
Klasse Faktor B
Gesamtenergie
effizienz:



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.