

**Ideale Familienwohnung mit Terrasse und 1 Autostellplatz
mit perfekter Verkehrsanbindung ins Kagran ub VIC !**



Objektnummer: 5970

Eine Immobilie von Noblessereal Karasinski KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bojanusgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,00 m²
Nutzfläche:	160,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m²
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	2.260,01 €
Kaltmiete (netto)	1.800,85 €
Kaltmiete	1.977,48 €
Betriebskosten:	176,63 €
Heizkosten:	70,65 €
USt.:	211,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

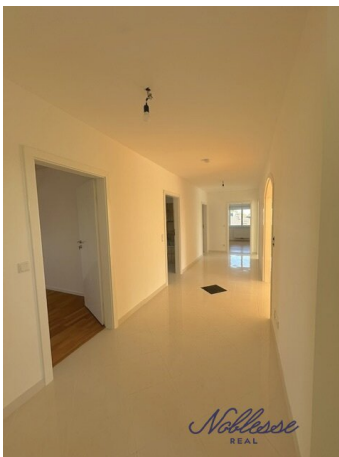
DI Jolanta Karasinski

Noblessereal Karasinski KG
Fritz-Kandl-Gasse 9 / 21
1210 Wien

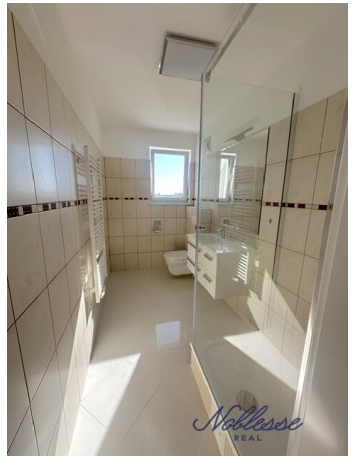
T +43 6769252222

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

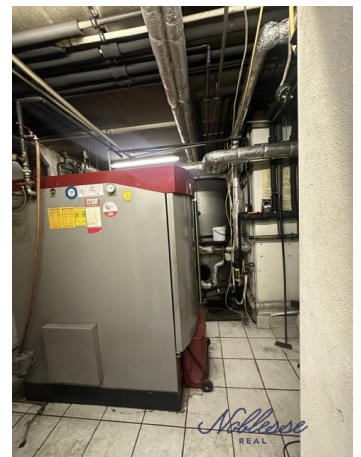
termin zur

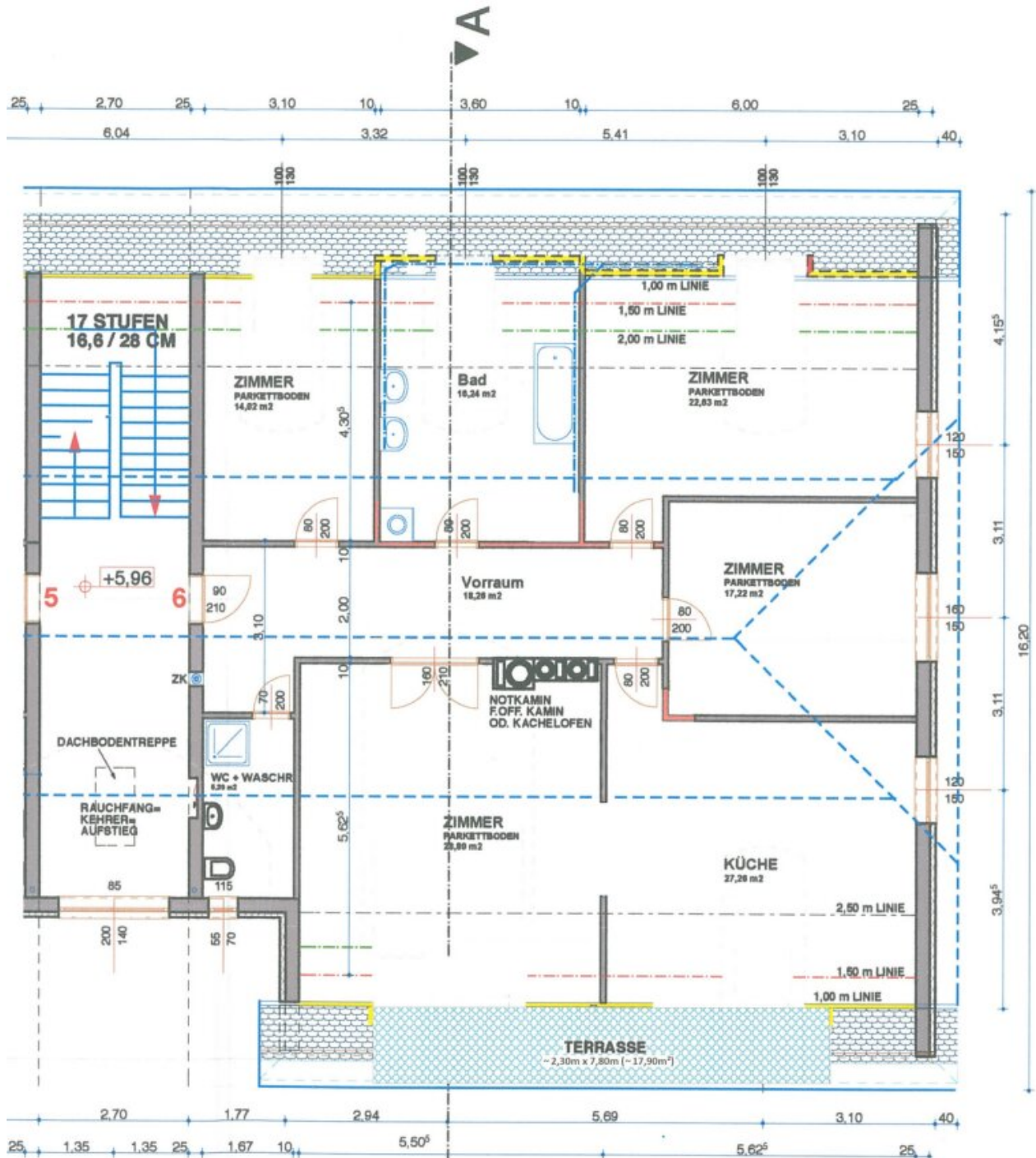












Noblesse
REAL

Objektbeschreibung

Großzügiges, modernes 4-Zimmer-Terrasse-Apartment im Essling

If you need further information in English please follow description below!

Willkommen auf der Suche nach Ihrer Traumimmobilie! Die Wohnung am Stadtrand von 1220 Wien ,nähe den Marchfeldgemeinden, liegt in einem familienfründlichen 2005 gebauten kleinem Wohnhaus und bietet Ihnen und Ihrer Familie den perfekten Ort zum Wohnen und Leben. Mit einer Fläche von 146m² zuzüglich 15 m² Terrasse, 4 Zimmern, einer grosser Küche ,2 Bäder und einem Auto-Stallplatz Garage ,ist die Wohnung ein idealer Ort, um sich zu Hause zu fühlen und sich zu entspannen.

Die Wohnung befindet sich im 2 Stock ,eines familieres Neubaus aus 2005. Schicker Wohnkomfort gepaart mit moderner Heizungstechnologie, Terrasse und gute Lage versprechen eine perfekte Entspannung in Ihrem neuen Zuhause!

Aufteilung:

- Zentraler Vorraum
- 3 separat begehbare Schlafzimmer
- Bad mit Doppelwaschtisch, Wanne , und einer Toilette
- zweites Bad mit Dusche
- großzügiges Wohn-/Esszimmer mit gebunden mir gossen voll ausgeschateten Küche und Zugang zum südostseitig gelegene Terrasse
- 1 Autostellplatz

Fertigparkett, hochwertige Einbaumöbel im Bad , Küche inkl. Geräten (Geschirrspüler, Backofen, Cerankochfeld, Mikrowelle, Kühlschrank mit Gefrierfach)

Lage:

Direkt an der Rennbahnweg in unmittelbarer Nähe zur Wagrammerstrasse. Die Innenstadt ist öffentlich binnen kürzer Zeit erreichbar! Keine langen Wege für Einkaufsmöglichkeiten des alltäglichen Bedarfs - alles befindet sich in direkter Umgebung. Längere Shoppingausflüge ermöglicht das Donauzentrum .

Ausflüge imit dem Rad oder Wandern m Freien ermöglich Ihnen der nahe gelegenen Fälder

und Radwege.!

Öffentliche Anbindung: Buslinie 26A der erreicht man beuem das Donau Zentrum und die U! Kagrán-Station, Mit dem Bus 88 A erreicht man in die Seestadt Aspern mit der Anschluss zu U2

Kosten:

Monatliche Miete inkl BK ,Heizung aconto und Ust :€ 2260

Kaution: € 6800,-

Heizungs aconto ist in der Miete inbegriffen

Mietdauer: 5 Jahre mit option auf Verlängerung

Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen des Vermieters, Noblessereal übernimmt keinerlei Gewähr für dessen Vollständigkeit und Richtigkeit.

Für eine monatliche Miete von 2.200 € , können Sie sich jetzt in dieser gepflegten Wohnung in 1220 Wien niederlassen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und Ihr neues Zuhause zu finden!Wünschen Sie einen persönlichen Besichtigungstermin? Gerne stehen wir Ihnen nach Terminvereinbarung zur Verfügung!

Fr.DI.Karasinski 06769252222 oder office@noblesse-real.com

Spacious 4-room-apartment centrally located in Donaustadt

The apartment is located in a building out of 2005. It is on the 2 rd floor (no elevator). The building is at Bojanusgasse very close to Esslingerhauptstrasse

Layout:

- central entrance hall
- 3 bedrooms
- 2 bathrooms
- 1 living- / dining room with furnished kitchen witch fridge, freezer, dishwasher, oven,...und with access to south-east facing balcony

_ aircondition

- 1 Autoplace

Location:

very close to Esslingerstrasse and Gross Enzersdorf

Shoppingpossibilitities for daily need are in the nearest area, Schools / Kindergarden are very close, Pharmacy, Doctors and much more!

Public transport:, Buslinie 26A, approximately 20min by car to the city center of Kagran/Vienna und to VIC!

Monthly costs:

Monthly rent incl. maintenance and heating costs and 1 Auto Space: 2.260,- Euro (Electricity, Hotwater,nternet, Phone, TV are not included)

Deposit: 6.800,- EURO

Rental duration: 5 years or moor

If you wish a personal visit, do not hesitate to contact us by mail: office@noblesse-real.com or by phone. Mrs. DI Karasinski [+43 676 925 22 22](tel:+436769252222) or Mrs. Karasinski-Filipsky, BA [+43 660 705 13 31](tel:+436607051331)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.750m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.750m
Straßenbahn <3.750m
Bahnhof <2.750m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap