Wunderschöne Erstbezug 2 Zimmerwohnung



Objektnummer: 6670

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,58 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	4
Garten:	25,91 m²
Heizwärmebedarf:	D 93,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Gesamtmiete	1.190,00 €
Kaltmiete (netto)	1.190,00 €
Kaltmiete	1.190,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Deniz Canakli

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 660 3285843
H +43 660 3285843

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











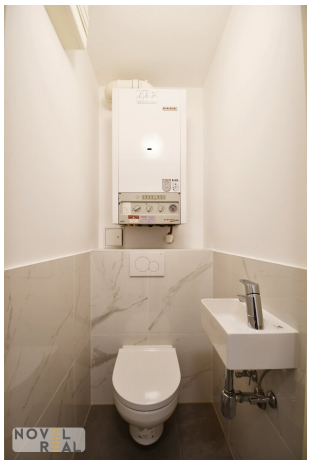






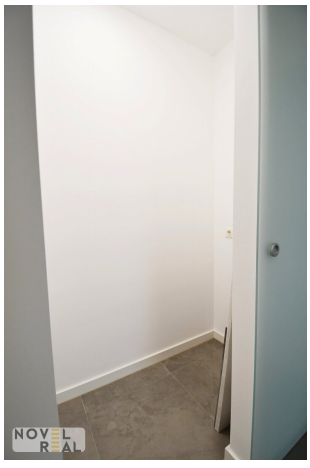


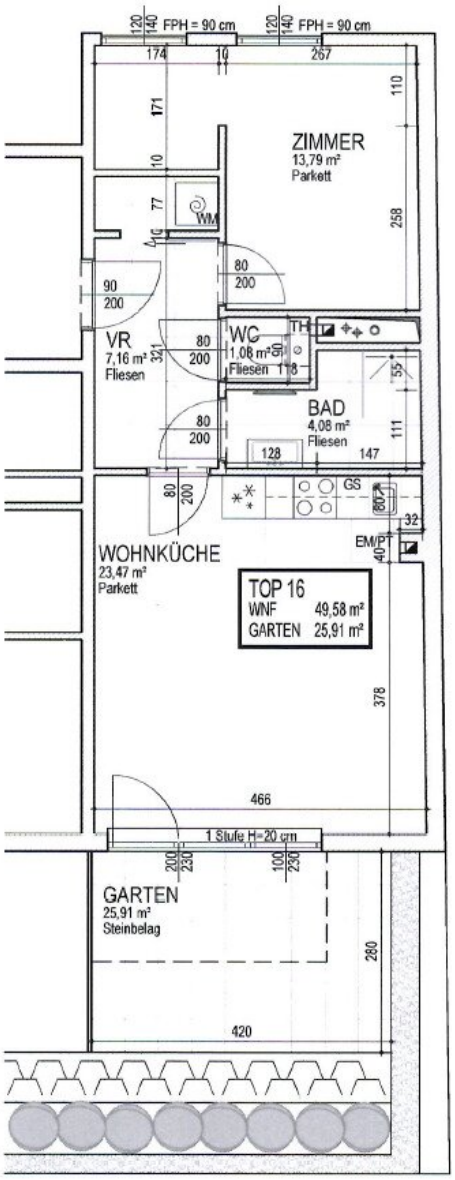











FPH = 90 cm
FPH = 90 cm
ZIMMER
13,79 m²
Parkett
WM
VR
7,16 m²
Fliesen
WC
1,08 m²
Fliesen
TH
BAD
4,08 m²
Fliesen
GS
EM/P
WOHNKÜCHE
23,47 m²
Parkett
TOP 16
WNF 49,58 m²
GARTEN 25,91 m²
1 Stufe H=20 cm
GARTEN
25,91 m²
Steinbelag

NOVEL REAL

Objektbeschreibung

In toller Lage des 23. Bezirks gelangt diese hochwertig sanierte 2 Zimmerwohnung zur befristeten Miete. Die perfekt durchdachte Raumaufteilung vermittelt der Wohnung ein besonderes Flair. Betritt man die Wohnung so gelangt man direkt in den zentralen Vorraum, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Das ca. 23m² große Wohnzimmer mit seinen bodentiefen Fensterfronten und der edlen Taupe färbigen Massküche mit schwarzen Griffleisten, harmonieren hervorragend mit dem Echtholz Langdielen Parkett, welcher sich durch die gesamte Wohnung zieht. Vom Wohnzimmer aus betritt man die ca. 25m² geräumige, komplett hofseitig ausgerichtete Terrasse, welche besonders im Sommer zum gemütlichen verweilen mit Freunden einlädt. Das knapp 14m² große Schlafzimmer verfügt über ein kleines Séparée, welches sich perfekt als kleine Garderobe eignen anbieten würde. Das Badezimmer in Marmoroptik beindruckt mit großformatigen, hochwertigen Fliesen und einer Walk-In Dusche mit integrierter Duschablage, ein separates WC befindet sich neben dem Badezimmer. Für die perfekte Raumplanung spricht auch das sich der Anschluss für die Waschmaschine im Abstellraum befindet, somit geht kein Platz dafür im Badezimmer verloren.

Aufteilung:

- Vorraum: 7,16m²
- Wohnküche: 23,47m²
- Terrasse: 26,91m²
- Schlafzimmer: 13,79m²
- Bad: 4,08m²
- WC: 1,08m²

Hier die Highlights im Überblick:

- Erstbezug nach Renovierung
- Tolle Lage
- Moderne, offene Wohnküche
- Geräumige, gemütliche Terrasse
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluß
- Große Walk-in Dusche,
- WC getrennt vom Bad

Für EUR. 120,00 besteht die Möglichkeit einen Tiefgaragenstellplatz im Haus anzumieten.

Infrastruktur:

Im Umkreis von rd. 500m finden Sie **sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs** (Hofer, Billa, Penny, Bipa, Fleischerei, Trafik, Bank, Blumengeschäft, etc.) und diverse Restaurants, sowie das **charmante Zentrum von Atzgersdorf (mit seinen kleinen Geschäften und Kirchplatz)** welches nur 8 Min mit dem Auto entfernt ist. Auch das **EKZ Riverside** ist nur 25 Gehminuten oder 6 Fahrminuten entfernt.

In fußläufiger Entfernung finden Sie **Kindergärten, Volkschulen, Tennisplätze, Fitnessstudio, Schwimmbad, div. Ärzte, etc.**

Öffentliche Verkehrsanbindung:

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche **Busstationen (60A), mit welchen Sie eine direkte Anbindung an die U-Bahnlinie U6, die Straßenbahn (60) welche direkt nach Hietzing (U4) oder zum Westbahnhof fährt.**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

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 <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap