

1 km vor Wien: möblierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Neubau 2023



Objektnummer: 6268/256

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	76,51 m ²
Nutzfläche:	76,51 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.483,56 €
Kaltmiete (netto)	1.275,00 €
Kaltmiete	1.483,56 €
Betriebskosten:	208,56 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

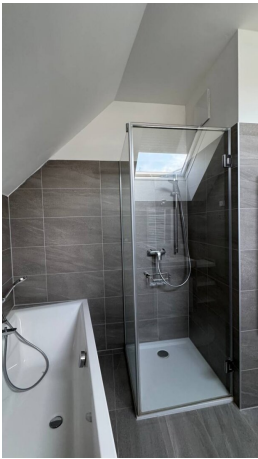
Ihr Ansprechpartner



Mag. Anton Iakovlev

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf











WOHNANLAGE WIENER STRASSE

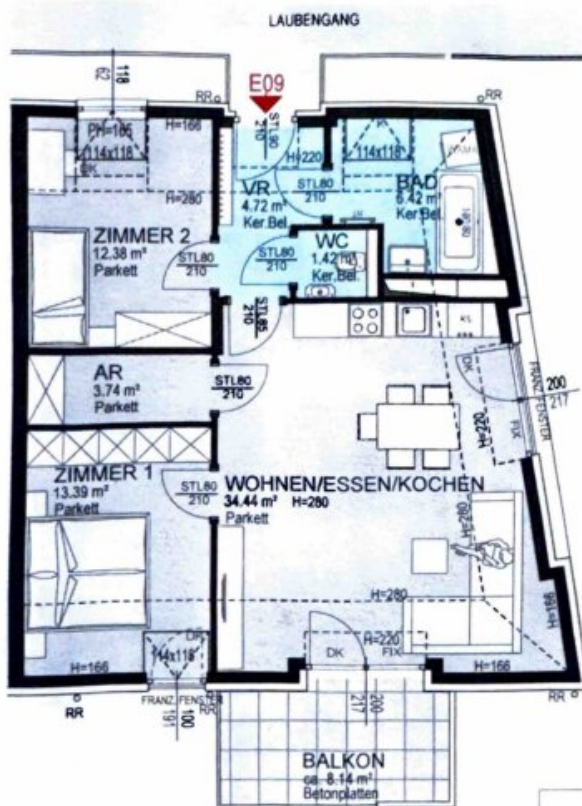
KOLLITSCH

HAUS E - Sterne

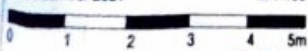
DACHGESCHOSS
TOP E09

GRUNDRISS

Wohnen ca.	76.51 m ²
Balkon ca.	8.14 m ²
SW= Sonderwunsch	
Ker.Bel.= Keramischer Belag	



03. Dezember 2021 M 1:100



Drexler + Dalhmann ZT GmbH
Hauptstrasse 100, 1010 Wien
Telefon: 01 40 11 11 11, Fax: 01 40 11 11 12

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung, Maß- und Wohnnutzflächen toleranz $\pm 3\%$.

Liza

Objektbeschreibung

Sie ziehen mit dem Koffer ein: Küche, Betten, Sofa, Esstisch und Waschmaschine stehen bereits in der Wohnung. Die 3-Zimmer-Wohnung liegt im Dachgeschoß der Wohnanlage „Überflieger“, die 2023 fertiggestellt wurde, direkt an der Wiener Stadtgrenze.

Der Wohn- und Essbereich misst 34,44 m² und geht in die offene Küche mit Backofen, Kochfeld und Dunstabzug über. Zwei Fenstertüren lassen Tageslicht in den Raum, für heiße Tage gibt es ein Klimagerät.

Die beiden Schlafzimmer haben 13,39 m² und 12,38 m², in jedem stehen ein Doppelbett und ein Dachflächenfenster. Die Wohnung passt damit zu einem Paar mit Kind oder zu zwei Personen, die zu Hause arbeiten.

Das Badezimmer hat ein Fenster, eine Badewanne, eine separate Duschkabine und den Anschluss für die Waschmaschine. Das WC ist getrennt. Für Koffer, Fahrräder und Saisonware gibt es einen Abstellraum in der Wohnung und ein Kellerabteil im Haus.

Der Balkon mit 8,14 m² hat eine fest eingebaute Sitzbank und Blick Richtung Bisamberg. Einen Tiefgaragenplatz im selben Haus können Sie um 95 € monatlich dazumieten.

Ausstattung: Parkett in Wohn- und Schlafräumen, Feinsteinzeug in Vorraum, Bad und WC, Dachflächenfenster, Klimagerät, Video-Gegensprechanlage, Lift, zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnanlage. Die vollständige Inventarliste ist Teil des Mietvertrags.

Für einen Besichtigungstermin schreiben Sie uns über das Kontaktformular.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <5.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap