# WOHNEN MIT CHARME: GUT AUFGETEILTE UND KOMFORTABLE WOHNUNG IN ATTRAKTIVER WOHNLAGE



WOHNEN MIT CHARME: GUT AUFGETEILTE UND KOMFORTABLE WOHNUNG IN ATTRAKTIVER WOHNLAGE

## Objektnummer: 5517

## Eine Immobilie von Lifestyle Properties

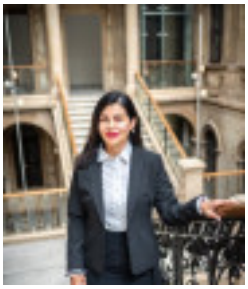
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 1993 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 48,30 m² |
| **Zimmer:** | 1,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 1,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 41,64 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,40 |
| **Gesamtmiete** | 1.048,61 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 642,39 € |
| **Kaltmiete** | 841,15 € |
| **Betriebskosten:** | 198,03 € |
| **Heizkosten:** | 108,19 € |
| **USt.:** | 99,27 € |

**Provisionsangabe:**

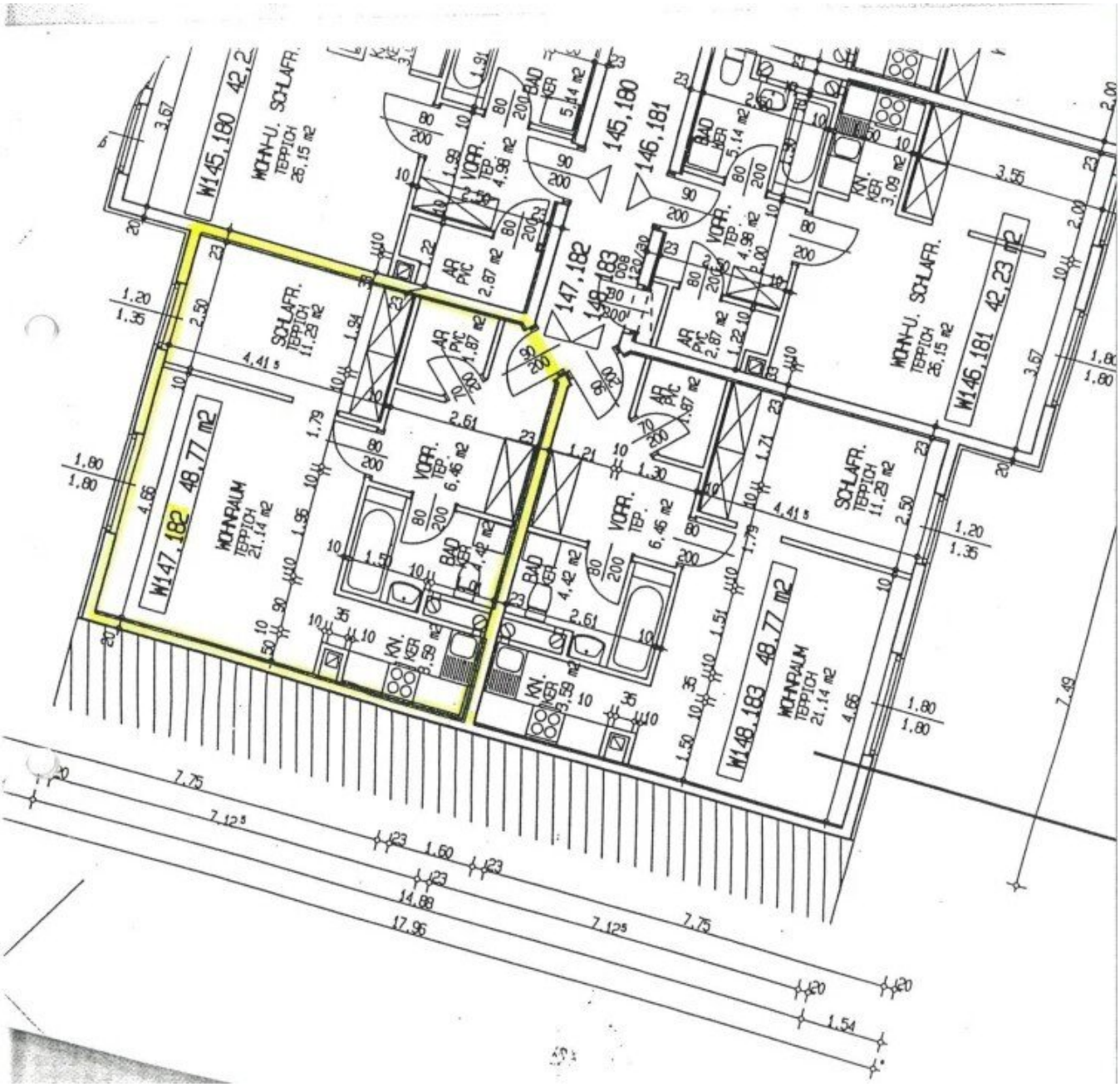
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Itana Pavicevic**

IM Lifestyle Properties GmbH


W145.180 42,2
WOHN-U. SCHLAFR.
TEPPICH
26.15 m2
W147.182 48.77 m2
WOHNRAUM
TEPPICH
21.14 m2
SCHLAFR.
TEPPICH
11.23 m2
W146.181 42,23 m2
W148.183 48.77 m2
145.180
146.181
147.182
148.183
VORR.
TEP.
6.46 m2
BAD
KER
5.14 m2
KN.
KER
3.09 m2
AR
PVC
2.67 m2
7.75
7.125
14.88
17.95
1.54

# Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zur Vermietung steht eine gut aufgeteilte 1,5-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks, nahe dem Matzleinsdorfer Platz und direkt beim beliebten Waldmüllerpark. Die Wohnung befindet sich im 5. Stock eines Wohnhauses mit Personenaufzug und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 48,30 m².

Die durchdachte Raumaufteilung bietet eine angenehme Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort. Das Raumangebot umfasst einen Vorraum, einen großzügigen Wohnbereich, einen separaten Schlafbereich, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum.

Der helle Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich. Der separate Schlafbereich schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit und sorgt für eine praktische Trennung der Wohnbereiche. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet alles für den täglichen Bedarf.

Die Wohnräume sind mit Laminatboden ausgestattet, die Nassbereiche sind verfliest. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. Ein Personenaufzug sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung. Ein Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung.

Ein besonderes Plus ist die attraktive Lage direkt beim Waldmüllerpark. Die großzügige Parkanlage mit weitläufigen Grünflächen sowie Spiel- und Sportmöglichkeiten bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Freien.

Auch die Infrastruktur überzeugt: Der nahegelegene Matzleinsdorfer Platz bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Bus, Straßenbahn und U-Bahn sind bequem erreichbar und ermöglichen eine rasche Verbindung in andere Teile Wiens. Auch der Wiener Hauptbahnhof ist gut erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine komfortable

Nahversorgung.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gut aufgeteilte Wohnung mit separatem Schlafbereich suchen und urbanes Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zu einer großzügigen Parkanlage verbinden möchten.

Die Wohnung wird auf fünf Jahre befristet vermietet.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Itana Pavicevic

national - Tel: 0667 77 77 858

international - Tel: +43 667 77 77 858

e-mail: pavicevic@lifestyle-properties.at

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap