Äußerst charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Ruhelage



Wohnzimmer

Objektnummer: 11567

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Comeniusgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,75 m²
Nutzfläche:	67,03 m²
Gesamtfläche:	67,03 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	984,85 €
Kaltmiete (netto)	720,00 €
Kaltmiete	895,31 €
Betriebskosten:	162,56 €
USt.:	89,54 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







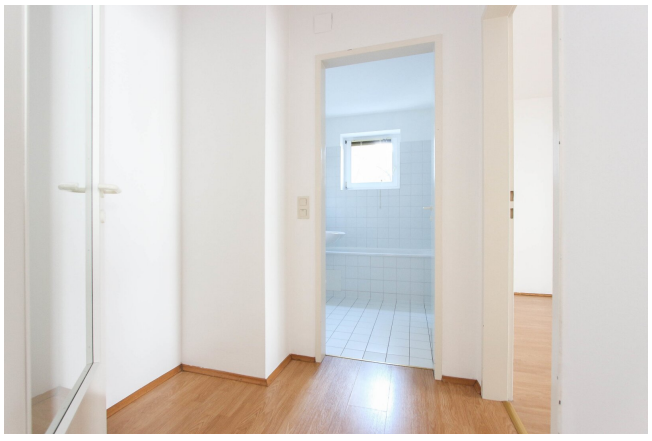


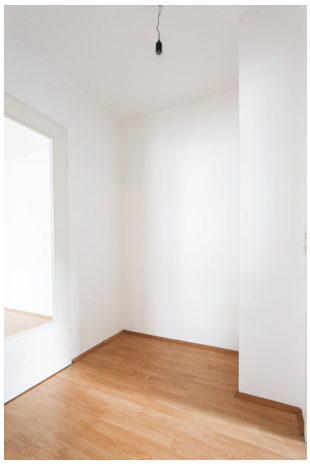




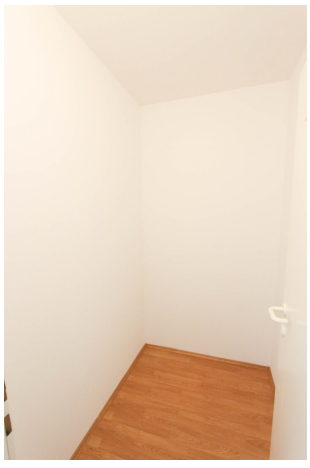














ACCENTA
IMMOBILIEN

VERKAUF | VERMIETUNG | BERATUNG

Ihre Immobilie in besten Händen

Wir begleiten Sie professionell, persönlich und verlässlich – von der ersten Beratung bis zum erfolgreichen Abschluss.

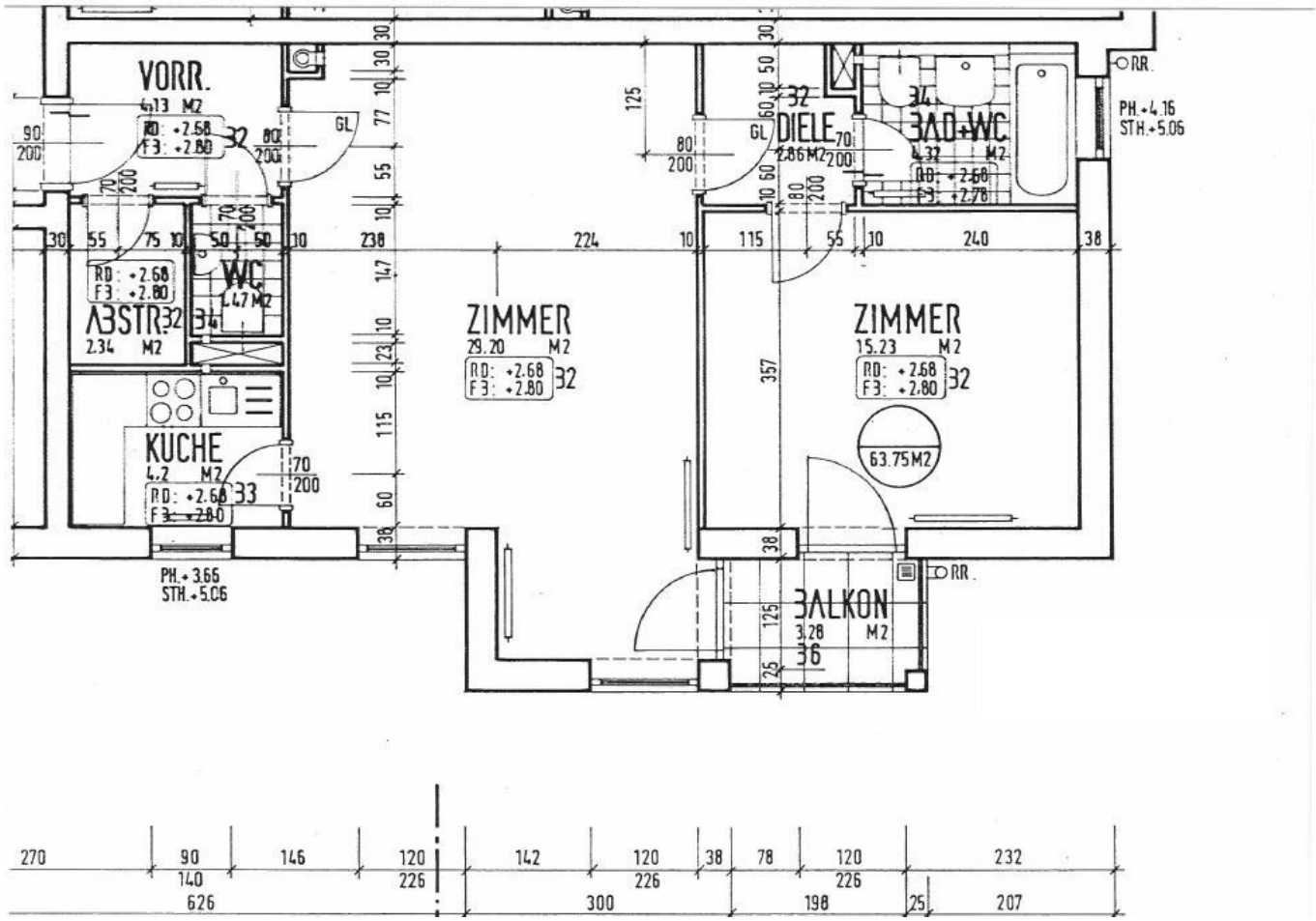




01 997 12 93
office@accenta-immo.at
www.accenta-immo.at



IMMY 2024 SILBER
Makler
ACCENTA Immobilien e.U.


VORR.
4.13 M2
RD: +2.68
F3: +2.80
GL
WC
1.47 M2
ABSTR.
2.34 M2
KUCHE
4.2 M2
RD: +2.68
F3: +2.80
PH.+3.66
STH.+5.06
ZIMMER
29.20 M2
RD: +2.68
F3: +2.80
DIELE
2.86 M2
BAD+WC
4.32 M2
RD: +2.68
F3: +2.78
PH.+4.16
STH.+5.06
ZIMMER
15.23 M2
RD: +2.68
F3: +2.80
63.75 M2
BALKON
3.28 M2
RR.
RR.

270
90
140
146
120
226
626
142
120
226
38
78
120
226
300
198
232
25
207

Objektbeschreibung

Beschreibung der Wohnung:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf knapp 64 m² Wohnfläche und befindet sich im 3. Stockwerk eines gepflegten Neubaus mit Aufzug in einer ruhigen Lage. Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und die bodentiefen Fenster, die eine angenehme Wohlfühlatmosphäre schaffen. Vom Vorzimmer aus sind der Abstellraum, das separate WC und das Wohnzimmer zugänglich. Das Wohnzimmer bietet Zugang zur Küche, zum Balkon, von dem aus Sie ab dem Frühjahr den Blick auf die blühenden Bäume genießen können, sowie zum zusätzlichen Vorraum, über den man ins Schlafzimmer und Badezimmer gelangt. Das Badezimmer ist mit einer zweiten Toilette und einer Badewanne ausgestattet.

Die monatliche Miete beträgt 984,85 Euro, hinzu kommt ein Heizkostenakonto von derzeit 114,76 Euro, sodass die Gesamtmiete 1.099,61 Euro pro Monat beträgt.

Lage:

Nur wenige Schritte entfernt befindet sich der Lidlpark. Für sportliche Aktivitäten steht Ihnen der gegenüberliegende Postsportplatz zur Verfügung. Dank der Nähe zur Hernalser Hauptstraße finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Umgebung.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend:

- Buslinien: 10A, 42A
- Straßenbahnen: 2, 9, 42, 43
- Schnellbahn: S45

Hinweis:

Die Fotos stammen von der baugleichen, ein Stockwerk tieferliegenden Wohnung.

Anfragen für Wohnungsbesichtigungen:

Bei Interesse an einer Besichtigung der Wohnung bitten wir um eine schriftliche Anfrage mit Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Berufliche Tätigkeit und Arbeitgeber?

2. Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Einkommen?

3. Wie viele Personen werden in die Wohnung einziehen?

4. Haben Sie Haustiere? Wenn ja, welche?

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m

Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap