

Moderne 4 Zimmerwohnung mit großzügiger Freifläche!



Objektnummer: 35776

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,65 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	49,68 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,49 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.926,07 €
Kaltmiete (netto)	1.384,72 €
Kaltmiete	1.750,97 €
Betriebskosten:	366,25 €
USt.:	175,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

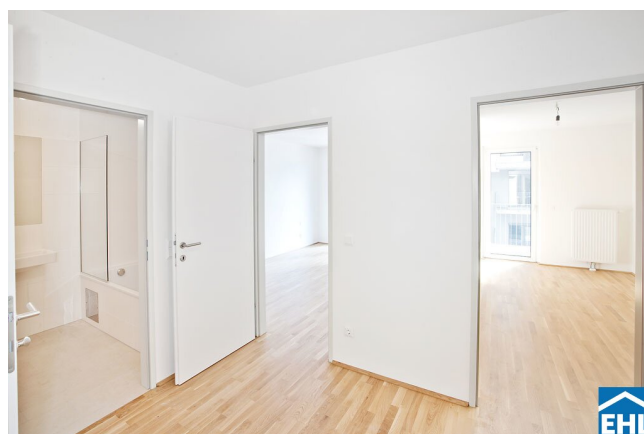


Helena Rohrauer



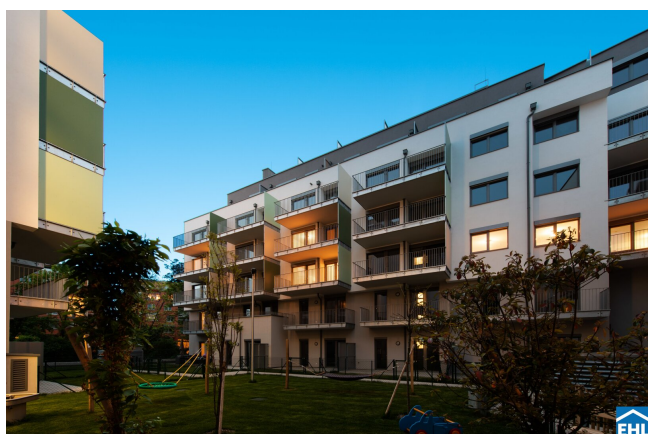
Mitglied des
immobilienring.at

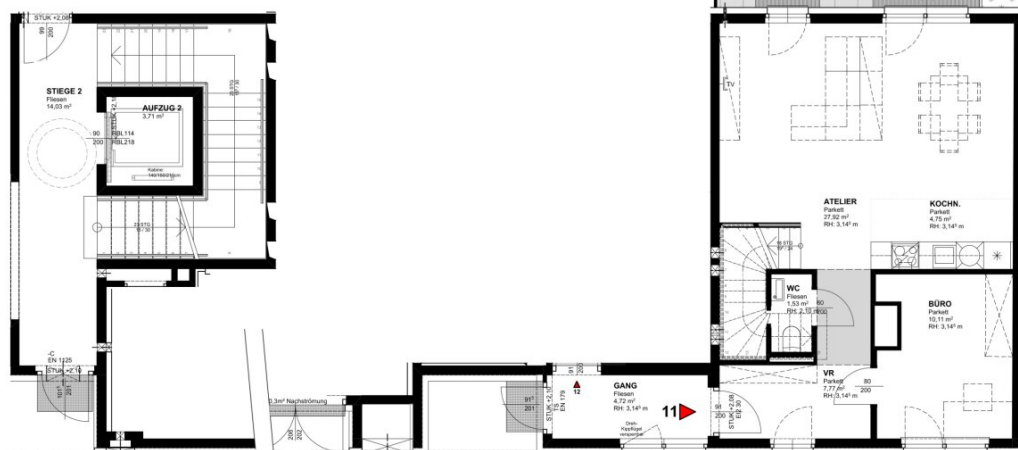












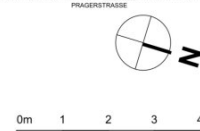
Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichter
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

Bank Austria Real Invest
Member of **UniCredit**

WOHNHAUSANLAGE
1210 WIEN PRAGER STRASSE 105 + 109

Top 11
Stiege: 2
Geschoss: EG
Nutzfläche 102,65 m²

Freifläche 72,07 m²
Terrasse 15,15
Eigengarten 49,68
Balkon 7,24

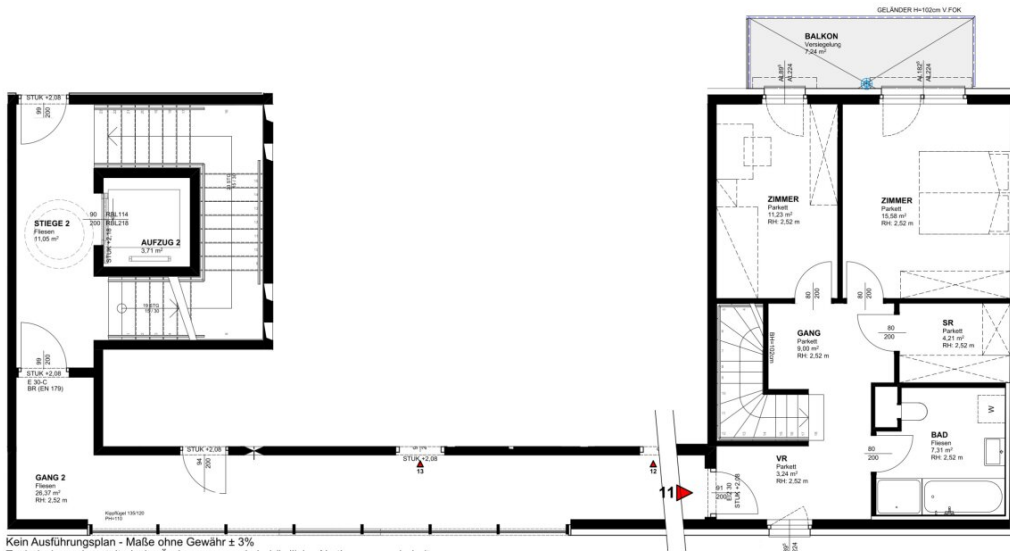


MJM KIRCHENPLATZ 3 | 2020 HOLLABRUNN
TEL: +43 2962 3965
KOLBENSTRASSE 2A | 1030 WIEN
TEL: +43 1 3179112
ARCHITEKTEN STOCKERAUERSTR. 21A | 2100 KORNELSBURG
MAURER & PARTNER TEL: +43 2242 62149
WWW.MAURER-PARTNER.AT

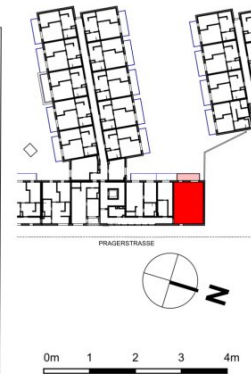
Stand: 22.05.2018



Top	11
Stiege:	2
Geschoss:	1.OG
Nutzfläche	102,65 m ²



Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichter
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausrüstung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen



MJM KIRCHENPLATZ 3 | 2020 HOLLABRUNN
TEL: +43 2962 3965
KOLBENITZGASSE 2A | 1030 WIEN
TEL: +43 1 3179112
ARCHITEKTEN STOCKERAUERSTR. 31A | 2100 KORNEUBURG
MAURER & PARTNER TEL: +43 2242 62149
WWW.MAURER-PARTNER.AT

Stand: 22.05.2018



Objektbeschreibung

Moderne 4 Zimmerwohnung mit großzügiger Freifläche!

Die Wohnung selbst befindet sich im Erdgeschoss und teilt sich in zwei Etagen. In der 1. Etage befindet sich die großzügige Wohnküche mit direktem Zugang in den Eigengarten mit Terrasse, ein Arbeitszimmer, eine getrennte Toilette, sowie ein Vorraum. Über die Treppen gelangt man in die obere Etage, welche sich in zwei getrennt begehbare Schlafzimmer mit Zugang auf den Balkon, einen geräumigen Schrankraum, sowie ein Badezimmer mit WC, Dusche, Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss, gliedert.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Vollausgestattete Einbauküche mit Markengeräten
- Badezimmer mit Wanne, Dusche WC und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- Schrankraum
- Heizung über Fernwärme
- Eichenparkettboden in allen Wohnräumen
- Mit Feinsteinzeug ausgestattete Sanitärräume
- Videogegegsprechanlage

- Eigengarten mit Terrasse
- Balkon

Das Haus verfügt über:

- Fahrradraum
- Abstellraum für Kinderwagen
- Gemeinschaftsraum
- Aufzug
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Parken:

Auf Wunsch kann gerne ein Parkplatz für € 110,00 in der hauseigenen Garage angemietet werden.

Die Lage:

Die speziell ausgewählte Lage des Objekts bietet den Bewohnern ein breites Spektrum an Nahversorgern, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Durch die nahe gelegene Straßenbahnlinie 26 direkt vor der Haustür, gelangt man in wenigen Minuten zum Bezirkszentrum am Spitz und zu der U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“. Als unmittelbare Grün-Oase lädt der Denglerpark mit den umliegenden Kleingartensiedlungen zu gemütlichen Spaziergängen ein. Für größere Naturliebhaber liegt die nördliche Donauinsel in wenigen Autominuten entfernt. Auch der Individualverkehr mit dem Auto ist durch die rasche Anfahrtsmöglichkeit zu der Autobahn gewährleistet.

Öffentliche Anbindung:

- Straßenbahnlinie 26
- Buslinien 34A, 36A
- S-Bahn-Station „Wien Jedlersdorf Bahnhof“
- U-Bahnlinie U6 „Floridsdorf“

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3 BMM Kaution

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m



Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.