

## Gepflegte 2-Gartenwohnung an der U3-Kendlerstraße



**Objektnummer: 37550**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adolf-Czettel-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	24,01 m <sup>2</sup>
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 30,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,90
Gesamtmiete	1.199,00 €
Kaltmiete (netto)	985,38 €
Kaltmiete	1.090,00 €
Betriebskosten:	104,62 €
USt.:	109,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

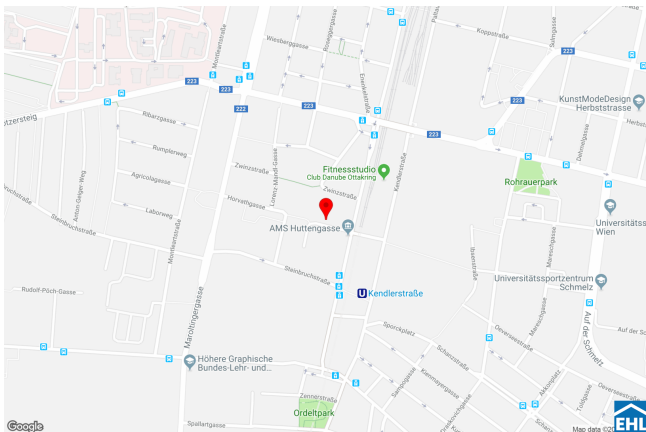
## Ihr Ansprechpartner



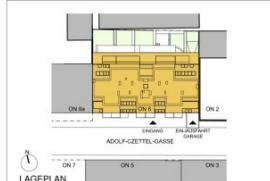
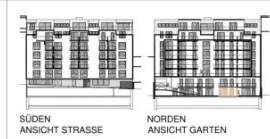
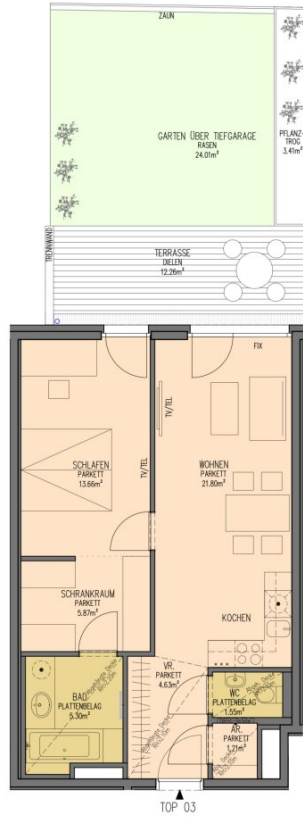
Egon-Adrian Toth, B.A.





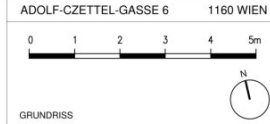


**BREITENEDER**  
IMMOBILIEN ■ PARKING  
SEMPER CONSTANTIA  
PRIVATBANK



**TOP 03 GARTENGESCHOSS**

WNFL:	54,02m <sup>2</sup>
TERRASSE:	12,26m <sup>2</sup>
GARTEN:	24,01m <sup>2</sup>
PFLANZTROG:	3,41m <sup>2</sup>



**GRUNDRISS**

**UNVERBINDLICHE PLANKOPIE**  
Ausstellung gemäß Bauzeichnung, die dargestellte Witterung - ausgenommen 1 Küche & Top -  
Kücheneinheit und einer Dusche, WC/Washbasin und WC - in nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur  
als Einrichtungsrichtlinie.  
Alle angegebenen Eigenschaften haben verbindlichen Charakter. Änderung der Küchenausstattung vorbehalten.  
Spezial- und Gartengeräte im Katalog sind nicht enthalten.  
Druck- und Buchstaben, sowie Interieur- und techn. bedingte Änderungen vorbehalten.  
Die Wohnungsgrößen sind Ca. - Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.  
Möglichkeit ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

DATUM: 22.05.2017



## Objektbeschreibung

### Geräumige 2-Gartenwohnung an der U3-Kendlerstraße

Nahe der U3-Station "Kendlerstraße" befindet sich dieses Wohnhaus, innerhalb 10 Minuten erreichen Sie den Westbahnhof und in 15 Minuten den Stephansplatz. Die gute Lage dieses Objekts gewährleistet eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Billa, Ströck, DM) finden Sie in unmittelbarer Umgebung.

Die Wohnung selbst liegt im 1. Untergeschoss und verfügt über eine Wohnküche, ein getrennt begehbare Schlafzimmer (mit Schrankraum) mit direkten Zugang in den wunderschönen Garten, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Abstellraum sowie über einen Vorraum. Das Highlight der Wohnung ist der ca. 25m<sup>2</sup> große Eigengarten, mit rund 12m<sup>2</sup> Terrassenfläche.

### Ausstattung:

- voll ausgestattete Küche
- Bad mit Wannen und Waschmaschinenanschluss
- Parkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Eigengarten
- Abstellraum
- Schrankraum

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### **Öffentliche Verkehrsverbindungen:**

- U-Bahnlinie U3 „Kendlerstraße“
- Autobus 48A
- Straßenbahn 10

**Befristung:** 5 Jahre (1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist)

Warmwasser und Heizung werden nach Verbrauch abgerechnet.

### **Nebenkosten:**

3 BMM Kautio, Vertragserrichtungsgebühr.

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 <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m



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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <5.500m

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.