

**charmante Loggiawohnung \* 3 Zimmer \* Garage \*  
Baumgarten**



**Objektnummer: 739**

**Eine Immobilie von Olymp Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	87,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.435,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.287,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	197,27 €
<b>USt.:</b>	147,73 €

### Infos zu Preis:

Sonstiges: Küchenmiete

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

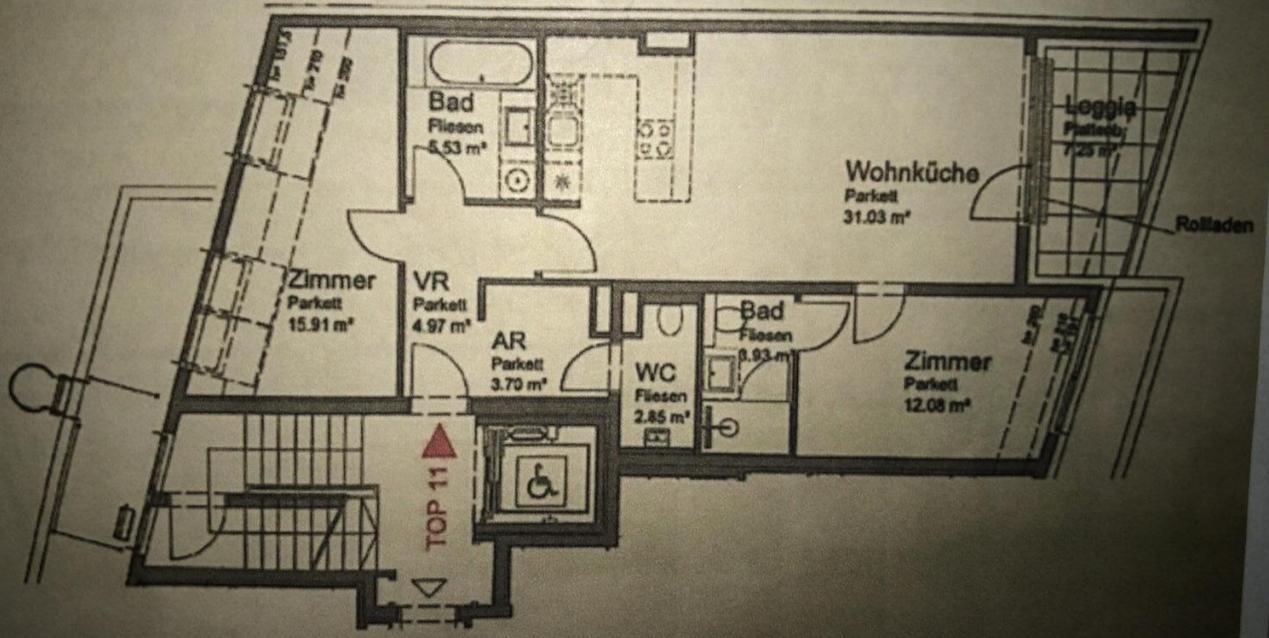
### Evelyne Rauscher

Olymp Realitäten GmbH  
Jasomirgottstraße 2  
Stephanspl A-1010 Wien









## Objektbeschreibung

English Descripton Below

**Diese hochwertige und freundliche Wohnung befindet sich am FuÙe der Baumgartner Höhe vis à vis vom Baumgartner Casino Park.**

**Sie bietet 3 Zimmer - davon eine große Wohnküche mit Loggia - und 2 Bäder, moderne Ausstattung und sonnige Atmosphäre.**

**Ein Garagenplatz ist in der Bruttomiete inkludiert (Einzelstellplatz ohne Nachbar).**

4. Etage

barrierefreier Zugang

Raumhöhe: 2,60m

**Der Grundriss umfasst 80 m<sup>2</sup> zuzügl. 7,25 m<sup>2</sup> Loggia:**

+ großzügiges Vorzimmer mit Garderobebereich

+ Wohnzimmer mit integrierter Komplettküche und Ausgang zur Loggia

+ 2 (Schlaf-) Zimmer

+ 2 Bäder (Wanne bzw. große Walk-In-Dusche / Handtuchheizkörper / Waschmaschinenanschluss)

+ 2 WCs

**Besondere Ausstattungsmerkmale:**

- hochwertiger Parkettboden

- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Sicherheitseingangstüre mit Video-Gegensprechanlage
- + Kellerabteil
- + Fahrradraum
- elektrische Jalousien an der Loggiaverglasung

(sehr praktisch beim Verlassen der Wohnung ist ein zusätzlicher Schalter für die Jalousien neben der Eingangstüre)

### **Umgebung:**

Gute Infrastruktur, Supermärkte, Apotheke, Schulen

Familien werden die Nähe zum Baumgartner-Casino-Park schätzen.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U4 - Unter St. Veit (nur 11 Gehminuten)

Bus 47A

Straßenbahnlinie 49,52

Bahnhof Hütteldorf/ S45, S50, S80

### **Vertrag**

Befristung 5 Jahre

Für weitere Informationen sowie Besichtigungen steht Ihnen Frau Rauscher +43 664 253 76 76 gerne zur Verfügung.

## **ENGLISH**

**This high quality and friendly apartment is located at the foot of the Baumgartner Höhe opposite the Baumgartner Casino Park.**

**It offers 3 rooms - including a large kitchen with loggia - and 2 bathrooms, modern equipment and a sunny atmosphere.**

**A garage space is included in the rent.**

4th floor

barrier-free access

**The floor plan covers 80m<sup>2</sup> plus. 7.25m<sup>2</sup> loggia:**

- + spacious anteroom with cloakroom area
- + Living room with integrated full kitchen and exit to the loggia
- + 2 rooms
- + 2 bathrooms (tub or large walk-in shower / towel body / washing machine connection)
- + 2 toilets

**Special features:**

- high quality parquet floor
- underfloor heating (district heating)
- Security entrance door with video intercom
- + Cellar compartment
- + Bike room

- electric blinds on the loggia glazing

(very practical when leaving the apartment is an additional switch for the blinds next to the front door)

**Surroundings:**

Good infrastructure, supermarkets, pharmacy, schools

Families will be happy to find a large park close by.

**Public transport connections:**

U4- Unter St. Veit (only 11 minutes on foot)

Bus 47A

Tram line 49, 52

Hütteldorf train station / S45, S50, S80

**Contract**

limited lease for 5 years

**We look forward to your inquiry!**

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.