# Ländliches Flair aber doch in der Stadt: 2-Zimmerwohnung mit Garten

**Objektnummer: 42711**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Breitenleer Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2018 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 48,38 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 35,35 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,03 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,82 |
| **Gesamtmiete** | 960,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 785,53 € |
| **Kaltmiete** | 872,73 € |
| **Betriebskosten:** | 87,20 € |
| **USt.:** | 87,27 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Minarik**

# BREITENLEER GÄRTEN

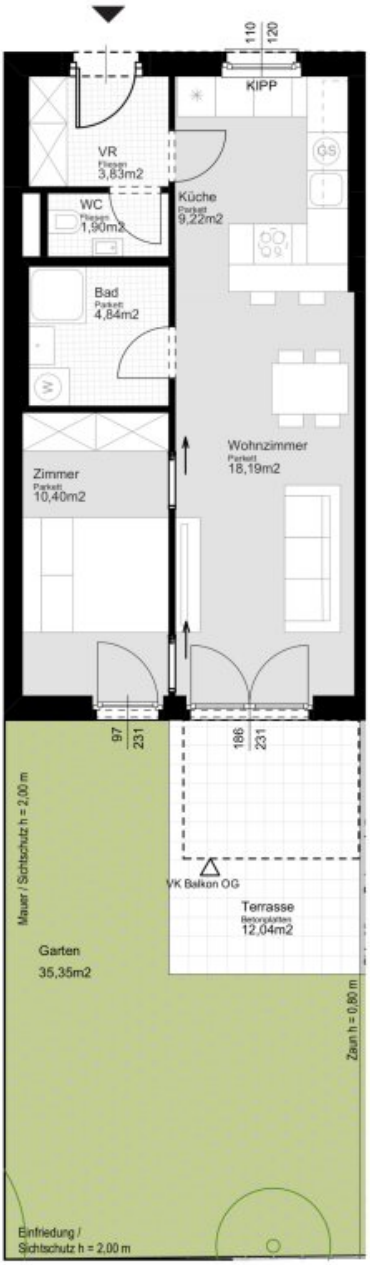
**Breitenleer Straße 266**
**1220 Wien**

## TÜR 2/8

Erdgeschoß: ca. 48,38 m²
Garten mit Terrasse: ca. 47,39 m²
2 Zimmer

Breitenleer Str.

Stadlbreiten




N

5 m
1 m | 2 m

**STIX UND PARTNER**

OFFICE@STIX-PARTNER.AT

Die Plandarstellung sind vereinfacht und symbolisch , es sind nicht alle Bauteile darstellt und es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erfüllt.
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände, dienen der Illustration und sind nicht in der Ausstattung enthalten. Sämtliche Sanitärgegenstände werden lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausgeführt und sind im Plan nur symbolisch dargestellt. Grundr änderungen vorbehalten. Stand 21.2.2018 - Die im Plan genannte und Flächen sind vorläufige Werte, das Endausmaß kann variiere

# Objektbeschreibung

**Ländliches Flair aber doch in der Stadt: 2-Zimmerwohnung mit Garten**

In Breitenlee im 22. Wiener Gemeindebezirk befindet sich dieses Wohnhaus. Die Wohnanlage besteht aus zwei Bauplätzen mit gemeinsam genutzten Anlagen.

Die Anlage ist – ausgenommen beschränkter Zulieferverkehr - autofrei und der Länge nach mit einem Fußweg als Verbindung zum Breitenleer Dorfplatz ausgestattet. Das alte Bauernhaus mit langgezogenem Hof ist architektonisch typisch für die Region.

Ein mittiger Durchgang mit Grünflächen, kleinen Plätzen, Brunnen und Laubengängen verbindet die Wohnanlage. Angepflanzte Baumgruppen sollen an den Pflanzenreichtum der Umgebung erinnern und Privatsphäre bei gleichzeitiger Nachbarschaft ermöglichen.

In den Kellergeschoßen befinden sich die zugeordneten Kellerabteile. In der Garage unter den Reihenhäusern sind die PKW-Stellplätze untergebracht. In dieser Garage und in allen Kellerabteilen befinden sich die Fahrradabstellplätze.

Die Wohnung selbst befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine separate Toilette, einen Vorraum und einen knapp 35m² großen Garten mit einer knapp 12m² großen Terrasse.

**Ausstattung:**

- Parkettboden (Eiche Natur geklebt)
- Fliesen: Feinsteinzeug (30x60 cm)
- Fenster: 3-fach Verglasung
- Sonnenschutz: außenliegende manuell betriebene Raffstore-Lamellen
- Heizung: Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung
- ein Kellerabteil ist vorhanden

- optional kann ein Gargenstellplatz angemietet werden

Heizung, Warmwasser und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Buslinien 24A, 85A, 97A

- U Bahn Linie U2 (Hausfeldstraße + Aspern Nord) ca. 8 Minuten mit dem Bus entfernt

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

**Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr.

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 <1.750m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.250m
Höhere Schule <3.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.500m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m

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.