

## **Wohngefühl de luxe: 4-Zimmer-Traum mit südseitiger Terrasse und KFZ-AP**



südseitige Terrasse

**Objektnummer: 7295**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.910,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.439,09 €
<b>Kaltmiete</b>	1.736,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	297,27 €
<b>USt.:</b>	173,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva-Maria Pichler**











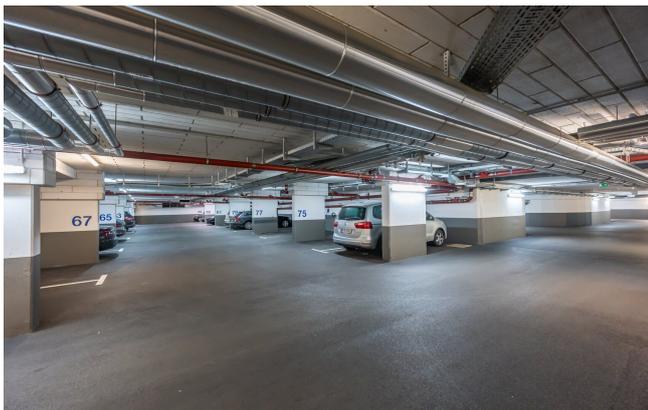




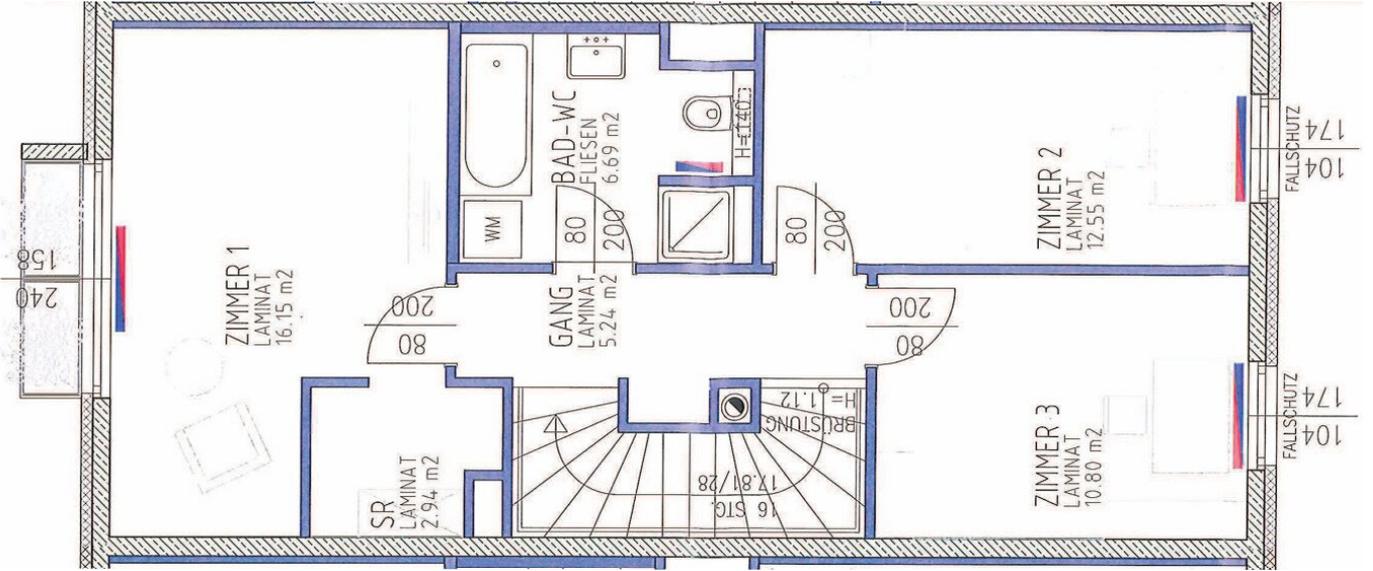














## Objektbeschreibung

### 4- Zimmer Wohnraum in 1220 Wien:

Stilsicher – Elegant – Luxuriös: Mit einer geräumigen **Wohn-Essküche, 3 Schlafzimmern**, Badezimmer und **10 m<sup>2</sup> Terrassenfläche** bietet diese stilvolle im **2. Liftstock** gelegene Wohnung alles, was es für ein **harmonisches Familienleben** oder eine **fröhliche WG** braucht.

Das Herzstück der Wohnung ist zweifelsohne der geräumige **Wohnbereich mit top ausgestatteter Küche**. Hier können Sie nach Herzenslust kochen und backen, ausgelassene Spielabende veranstalten und jeden Abend auf der **sonnigen Terrasse** ausklingen lassen. **Jedes der 3 Schlafzimmer ist zentral begehbar** und ein **geräumiges Badezimmer** mit Dusche, Badewanne, Waschmaschine und Doppelwaschbecken sorgt frühmorgens für einen entspannten Start in den Tag – ganz ohne Streit ums Waschbecken. Zu viel Zeug und zu wenig Platz? Nicht mit dieser Wohnung, denn **1 extra Abstellraum** schafft zusätzlichen Stauraum. Außerdem verwöhnt Sie diese Wohnung mit jeder Menge Tageslicht, hochwertigem Parkett und hochwertiger Ausstattung.

Die elegante 4 Zimmer Wohnung befindet sich in **hervorragender City-Lage**: Hier kommen Sie in den Genuss aller Vorteile des Stadtlebens: Die **U2-Donaustadtbrücke** ist nur 8 Gehminuten entfernt, der Bus 93A und N90 sind direkt vor der Haustüre und Lebensmittelgeschäfte und Bäckereien sind in Gehdistanz. Die Innenstadt erreichen Sie mit der U2 in wenigen Minuten.

Für alle Naturliebhaber und Wasserratten sind die **Badeplätze an der oberen alten Donau** nur ca. 4 Gehminuten entfernt und bieten die ideale Erholung an warmen Sommertagen.

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben. Die **genaue Raumaufteilung** kann beigelegtem **Grundrissplan** entnommen werden.

Die Kosten für den **Garagenplatz** belaufen sich auf **€ 85,-** (inkl. € 27,- BK und USt.)

### Highlights:

- Große Wohn-/Essküche
- südseitige Terrasse
- 3 zentral begehbare Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche und Wanne, Waschmaschine

- Gäste WC
- Abstellraum
- Außenliegende Beschattung
- Fahrradabstellraum, Lift, Kellerabteil

#### **Eckdaten:**

- ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 10 m<sup>2</sup> Terrassenfläche
- 4 Zimmer
- Heizung: Zentralheizung
- **Mietdauer: 5 Jahre**
- verfügbar: sofort

**Gerne steht Ihnen Frau Eva-Maria Pichler für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 / 380 31 34](tel:06603803134) zur Verfügung.**

#### **Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn**

[www.wohn3.at](http://www.wohn3.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <2.000m  
 Krankenhaus <2.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <1.500m  
 Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap