

BESTENS EINGETEILTE 3 ZIMMER MIT LOGGIA UND BALKON AM GRÜNEN PRATER



Wohnzimmer

Objektnummer: 960/71868

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,40 m ²
Gesamtfläche:	82,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.549,86 €
Kaltmiete (netto)	1.205,00 €
Kaltmiete	1.408,96 €
Betriebskosten:	191,69 €
USt.:	140,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

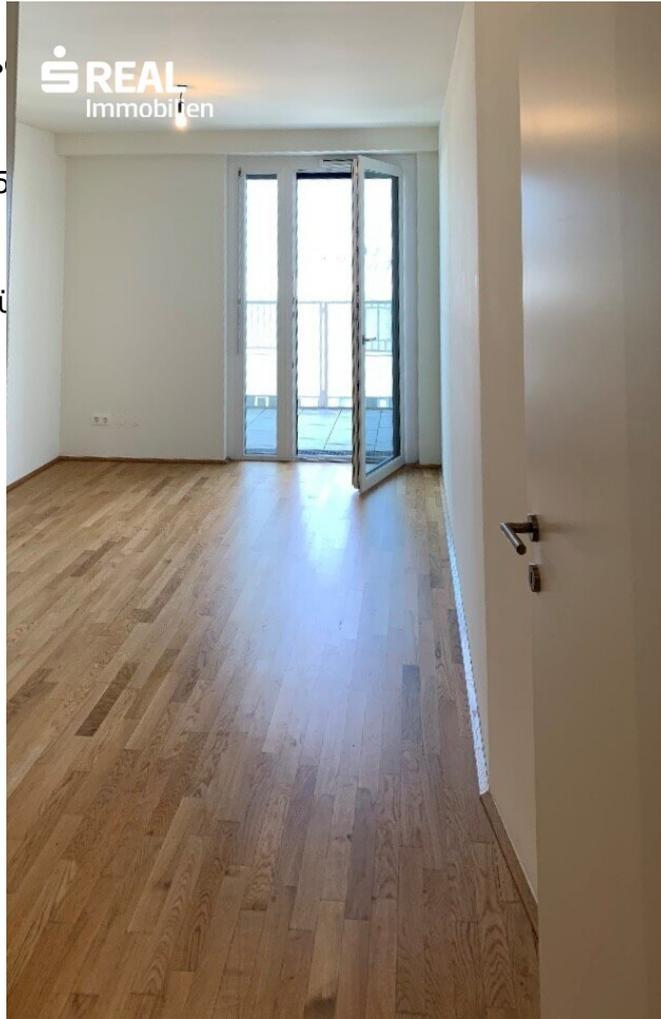


DI (FH) Andreas Kolar

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer HauptstraÙ
1030 Wien

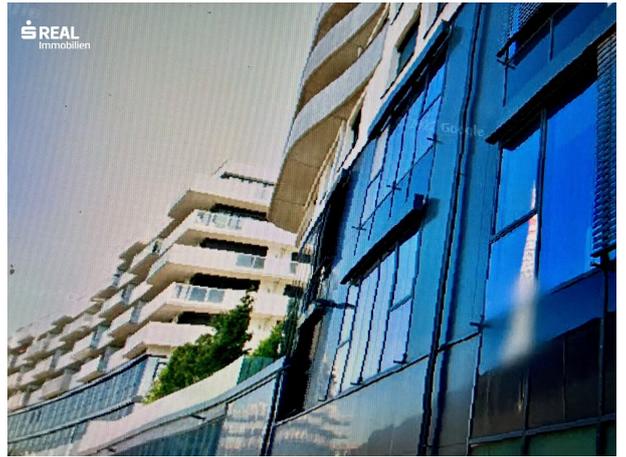
T +43 (0)5 0100 - 26235
H +43 664 8172911

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.



ngstermin zur



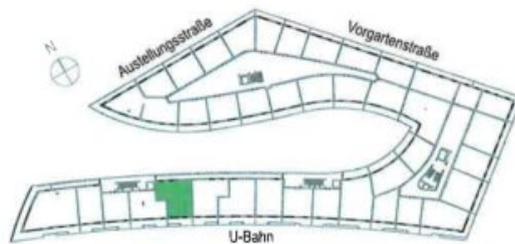
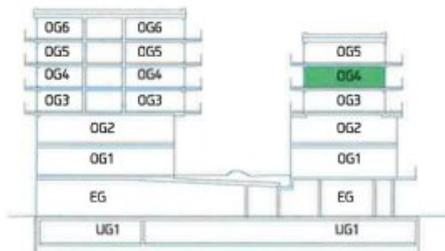


GRUNDRISS TOP 408 STIEGE 4 / GESCHOSS 4

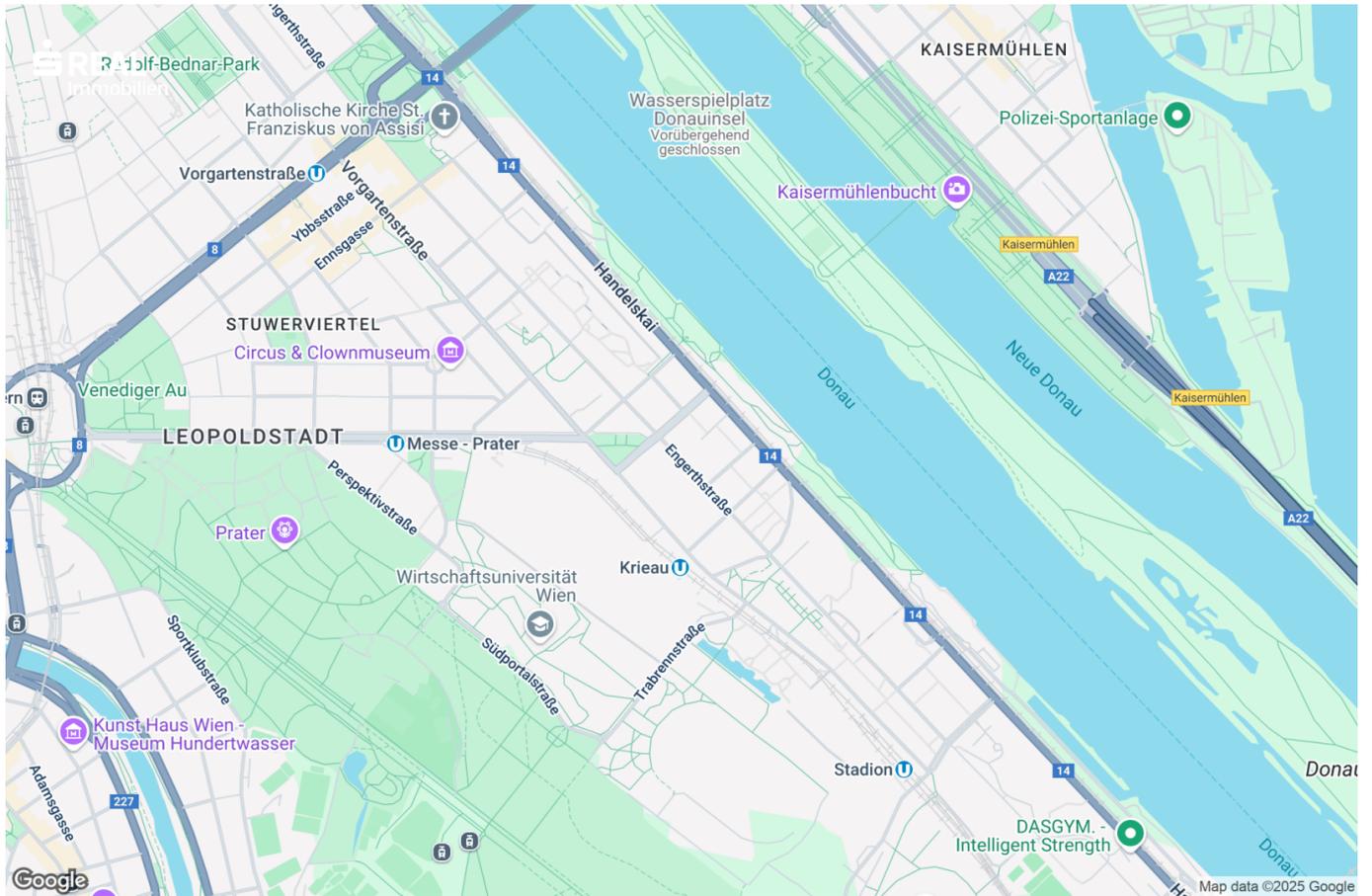
Planungsstand 26.09.2017

FLÄCHENAUFSTELLUNG TOP 408

Wohnnutzfläche exkl. Loggia	71,40 m ²
Loggia	8,71 m ²
Wohnnutzfläche	80,11 m ²
Balkon	1,99 m ²
Gesamtfläche	82,10 m ²



M 1:100 bei Format A4
1m 5m



Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

In absoluter Bestlage des 2. Bezirks, im Messecarree, wird diese perfekt eingeteilte teilmöblierte **3-Zimmer-Wohnung** im vierten Stock eines Neubaus zur Miete angeboten. Die Wohnung eignet sich hervorragend als Familienwohnung oder für Pärchen mit zusätzlichem Platzbedarf (Arbeitszimmer).

Die Wohnung verfügt über eine moderne helle Küche inklusive aller Geräte, ein Bad mit Waschtisch, Waschmaschine und moderner Walk-In Dusche und wird mit diversem, sehr gefälligem Mobiliar übergeben. So finden Sie im Vorzimmer eine begehbare Garderobe mit Schuhkasten sowie diverses Mobiliar wie Hutablage, Bank und Spiegel, im Wohnzimmer und Schlafzimmer Jalousien sowie diverse Kleinmöbel. In allen Zimmern sind moderne Beleuchtungskörper montiert.

Im KG befindet sich ein Fahrradabstellbereich und der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Raumaufteilung

Vom Vorzimmer aus ist die Wohnküche, ein Schlafzimmer mit begehbare Garderobe, das Bad und die Toilette getrennt voneinander begebar.

Über die Wohnküche erreicht man ein weiteres Schlafzimmer.

Von der Wohnküche und von einem der Schlafzimmer ist eine große Loggia erreichbar. Vom anderen Schlafzimmer aus ein Balkon.

Ausstattung

Die **Parkettböden** in den Zimmern, sowie die **hellen Fliesen in Bad und Toilette** vermitteln einen **hochwertigen Eindruck**. Die Nassräume sind zudem mit modernen Sanitärelementen, die elegante weiße Küche mit modernen Geräten versehen.

Lage und Infrastruktur

Die Lage ist perfekt, direkt am Grünen Prater und bietet neben fußläufig erreichbaren Wanderwegen, Laufstrecken und purer Natur auch eine gute Anbindung an die Stadt mit ihren Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten. Zudem befinden sich diverse Cafés und Restaurants in Gehdistanz. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist ausgezeichnet.

Konditionen

Die Wohnung wird vorerst auf 10 Jahre befristet vermietet.

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: andreas.kolar@sreal.at** für weitere Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.
Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap