

**PERFEKTER GRUNDRISS-IDEALES WOHNEN!**



**Objektnummer: 1598**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.589,34 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.114,20 €
<b>Kaltmiete</b>	1.341,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,20 €
<b>Heizkosten:</b>	94,87 €
<b>USt.:</b>	153,11 €

## Ihr Ansprechpartner



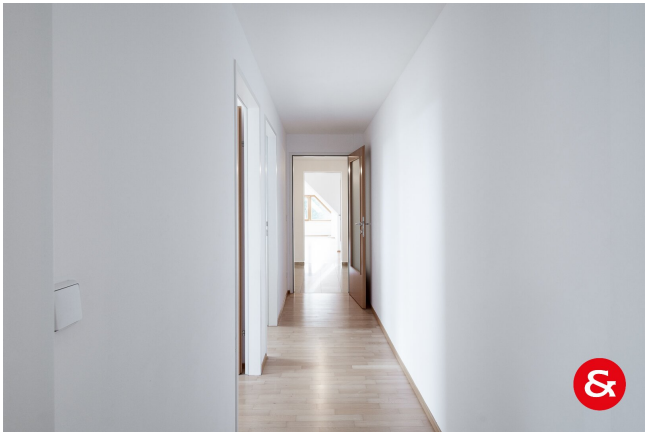
### **Mag. Michael Moser**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien

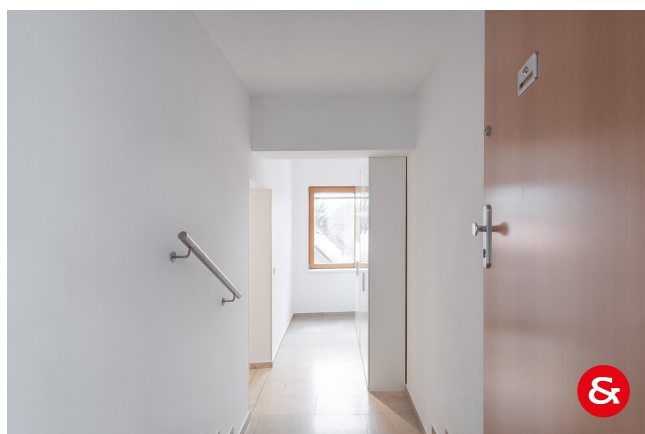
T +43 1 877 2222  
H +43 699 1515 2424  
F +43 1 877 2222 20

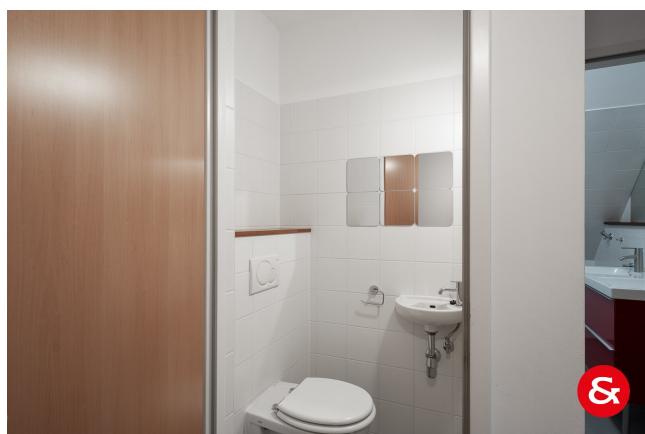
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



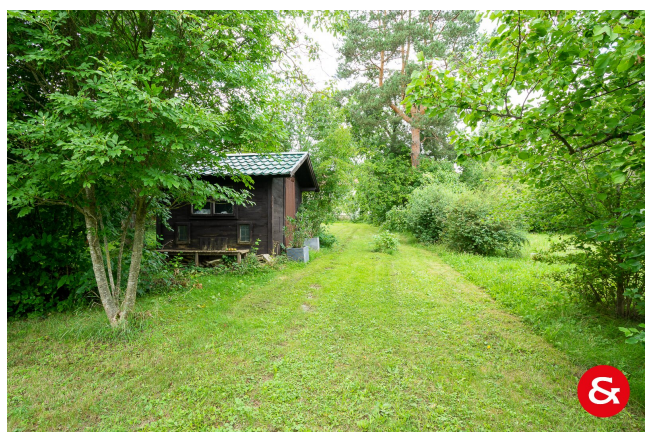


















## Objektbeschreibung

Diese, sehr moderne, helle 4 - Zimmer Dachgeschoßwohnung mit Lift besticht durch den großartigen Grundriss und die sehr gute Ausstattung.

Sämtliche Räume sind mit Parkettböden versehen - Marmorfliesen im Eingangsbereich, elektrische Außen-Jalousien bei allen Dachflächenfenstern (mit Fernbedienung) und eine kontrollierte Wohnraumlüftung runden den modernen Stil ab.

Eine beinahe 40 m<sup>2</sup> große Wohn-Essküche bildet das Zentrum der Dachwohnung - über einen zentralen Vorraum können Sie alle anderen Räume erreichen. Badezimmer und WC befinden sich in getrennten Räumen.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein großer, ruhiger, nicht einsehbarer Garten zur Verfügung. Zusätzlich haben Sie eine Lagermöglichkeit im Keller.

ACHTUNG: die Heizkosten sind pauschaliert in den Gesamtkosten (€ 1.590.-) inkludiert.

### RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

### INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Michael Moser unter +43 69915152424 oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten **Immobilienmaklerunternehmen** vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine **Vermittlungsprovision** an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (**Doppelmakler**).
3. Wir weisen auf **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen unserem Unternehmen und der Vermieterseite hin.

### POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien! Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und Ihr Makler hinsichtlich seiner fachlichen Kompetenz die Nr. 1 sein muss, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch

unsere Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap