

## **Anningerblick - 2 Zimmer Hit mit großzügiger Terrasse**



**Objektnummer: 28333**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	51,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,14
<b>Gesamtmiete</b>	1.090,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	890,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.090,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	40,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Wagner**

TRISTAR Immobilien

Am Hof 5 Top 10  
1010 Wien

H +43 660 105 55

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

min zur















# Objektbeschreibung

## Wohnkomfort & Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. **51,71 m<sup>2</sup> (lt. Plan)** und gliedert sich in:

- ein großzügiges **Wohnzimmer** mit Platz für Wohn- und Essbereich
- ein separates **Schlafzimmer**
- eine voll ausgestattete moderne **Küche** (Kühl-Gefrierkombi, Ceranfeld, Ofen, Geschirrspüler etc.)
- ein modernes **Badezimmer** mit Badewanne und Dusche
- ein separates **WC**
- einen praktischen **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss
- einen einladenden **Vorraum**

## Beschreibung

Diese hochwertig aufbereitete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und eine großzügige Terrasse, die den Wohnraum ideal erweitert. Die Wohnung eignet sich perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität, Ruhe und Funktionalität legen.

Die Räume sind hell, neutral gehalten und vielseitig möblierbar. (*Teilweise dargestellte Möblierung dient als Einrichtungsvorschlag.*)

Die **Beheizung** der Wohnung erfolgt mittels eigener Gastherme und ermöglicht eine individuelle Steuerung des Wärmebedarfs. Strom- und Gasversorgung werden bei Wohnungsübergabe auf den Mieter umgemeldet. Die Abrechnung erfolgt verbrauchsabhängig direkt über den jeweiligen Anbieter.

Ein besonderes Highlight ist die ca. **11,03 m<sup>2</sup> große Terrasse**, die als zusätzlicher Aufenthalts- und Erholungsbereich genutzt werden kann. Ob Frühstück im Freien, entspannte Abende oder Urban Gardening, diese Terrasse bietet viele Möglichkeiten und hebt die Wohnung deutlich vom Durchschnitt ab.

Zur Wohnung gehören ein **PKW-Abstellplatz direkt vor dem Haus im Freien** sowie ein **Kellerabteil mit einer Fläche von rund 5 m<sup>2</sup>**. Beide Bestandteile sind der Wohnung fix zugeordnet und im Mietverhältnis inkludiert.

Die Wohnung wurde vom Eigentümer **frisch ausgemalt**, zudem wurden die **Türstöcke neu lackiert**. Sie präsentiert sich in **sehr gepflegtem Zustand** und ist **ab sofort bezugsfertig**.

***Alles in allem handelt es sich um Ihre Traumimmobilie mit perfekter Anbindung.***



Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wagner jederzeit gerne unter [06601055501](tel:06601055501) zur Verfügung.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf [www.tristar.at](http://www.tristar.at).

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtümer vorbehalten.

Der Eigentümer behält sich vor, im Zuge der Anmietung eine **Bonitätsauskunft** (z. B. Einkommensnachweis und/oder Kreditauskunft) einzuholen, um eine solide und langfristige Vermietung sicherzustellen.

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.