

## **OPTIMAL AUFGETEILTE 2-ZIMMER MAISONETTE WOHNUNG MIT TERRASSE UND GARTEN!**



**Objektnummer: 52123**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lorenz-Mandl-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	14,82 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 23,94 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.239,00 €
Kaltmiete (netto)	1.056,74 €
Kaltmiete	1.126,37 €
Betriebskosten:	69,63 €
USt.:	112,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.

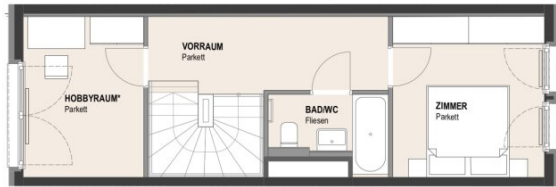




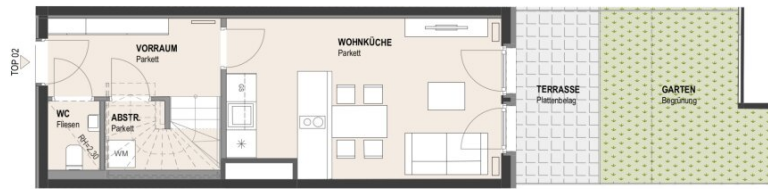




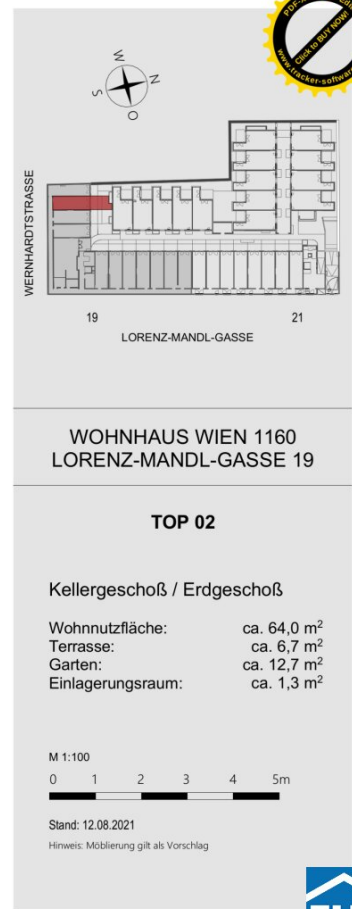




ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## **OPTIMAL AUFGETEILTE 2-ZIMMER MAISONETTE WOHNUNG MIT TERRASSE UND GARTEN!**

Die Wohnung befindet sich im aufstrebenden 16. Wiener Gemeindebezirk und zeichnet sich sowohl durch die großartige Anbindung in die Innenstadt sowie Infrastruktur rund um die Liegenschaft aus. Durch die in unmittelbarer Nähe befindlichen öffentlichen Verkehrsmittel, lassen sich die Innenbezirke Wiens in weniger als 20 Minuten erreichen. Optional ist es ebenfalls möglich, einen Garagenplatz um ca. brutto 100€/monatlich anzumieten.

Die konkrete Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des 2022 fertiggestellten Neubauprojekts und gliedert sich auf zwei Etagen. Im Untergeschoss befinden sich WC, Abstellraum sowie Wohnzimmer mit einer modern ausgestatteten Küche und Zugang zur eigenen Terrasse und Garten. Im zweiten Geschoss findet sich das großzügige Schlafzimmer, das Badezimmer mit Badewanne und WC sowie ein Kabinett.

## **AUSSTATTUNG**

- voll ausgestattete, moderne Küche
- hochwertiger Parkettboden
- Personenaufzug
- Einlagerungsraum
- Elektrisch bedienbare Außenjalousien

## **ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG**

- U-Bahnlinie U3 "Ottakring" in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar
- U-Bahnlinie U3 „Kendlgasse“ in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar
- Straßenbahnlinie 10 und 46 sowie Bus 48A Station „Joachimsthalerplatz“ in ca. 3 Minuten fußläufig erreichbar

## **INFRASTRUKTUR**

- Kindergarten/Fitnessstudio „Fitinn“/Parkhaus/Klinik Ottakring: in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar
- Billa um die Ecke im Nebenhaus
- Hofer und Spar: ebenfalls in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar

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

**NEBENKOSTEN:** 3 BMM Kautio

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap