

## **3-Zimmer Gartenwohnung!**



**Objektnummer: 76169**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Atzlergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	17,12 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 22,93 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.289,79 €
Kaltmiete (netto)	1.060,94 €
Kaltmiete	1.172,54 €
Betriebskosten:	111,60 €
USt.:	117,25 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger







# HANDLER

## VERMARKTUNGSPLAN EG TOP 8

Atzlergasse 13  
1230 Wien

08.10.2021

PLANHALT  
Grundrisse

MASSTAB  
1:50, 1:500

WOHNFLÄCHEN  
Wohnfläche 74,40 m<sup>2</sup>  
Terrasse 8,72 m<sup>2</sup>  
Garten 17,12 m<sup>2</sup>

ÜBERSICHT ERDGESCHOSS



Dieser Plan ist genaues Ergebnis der Handler Bau Group und damit geschützt. Jede unerlaubte Entzweiung, Vervielfältigung, Übersetzung oder Weitergabe an Dritte ist verboten. Straftat und verpflichtend über dem Schadenersatz (Unternehmensgesetz) hinaus strafbar. Notwendige Vorwarnung.



WWW.HANDLER-GROUP.COM



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



0 1 2 3 4 5

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, dazu sind Nähermassnahmen erforderlich. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Mietvertrag.

# Objektbeschreibung

## 3-Zimmer Gartenwohnung!

Direkt im 23. Wiener Gemeindebezirk befindet sich diese wunderschöne und moderne Wohnung. Die Lage dieses Apartment besticht durch die naheliegenden Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Auch Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine großzügige Wohnküche, zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, sowie einen Vorraum. Die ca. 8m<sup>2</sup> große Terrasse, sowie der Garten sind vom Wohnzimmer und den Schlafzimmern aus begehbar und runden das Wohnerlebnis perfekt ab.

### Ausstattung:

- vollausgestattete Einbauküche
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- modern ausgestattet Sanitärräume
- Kellerabteil

Dieses Objekt ist nicht barrierefrei.

### Öffentliche Anbindung:

- U6 Siebenhirten
- Badner Bahn
- Buslinie 61A, 61B, 260

Strom, Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

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

### Nebenkosten:

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <500m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <2.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.750m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <3.750m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap