

**Gepflegte Gartenwohnung mit 3 Zimmer in zentraler Lage.**



**Objektnummer: 310601**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Kutscha-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	123,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,82
Gesamtmiete	1.289,45 €
Kaltmiete (netto)	1.157,52 €
Kaltmiete	1.277,46 €
Betriebskosten:	119,94 €
USt.:	11,99 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zuzüglich Warmwasser-/Heizkostenkonto € 230,-

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

















## Objektbeschreibung

Mit 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Garten von 123 m<sup>2</sup> bietet sie viel Platz für Entspannung und Aktivitäten im Freien. Die Tatsache, dass alle Zimmer vom Flur aus begehbar sind, sorgt für eine praktische Raumaufteilung.

Das Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten ist ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien. Die Küche, die noch Platz für einen Sitzplatz oder zusätzlichen Stauraum bietet, ist ein weiterer Pluspunkt, besonders für Kochliebhaber.

Die zwei Schlafzimmer, von denen eines mit einem Schrank ausgestattet ist, bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Zudem sind Abstellraum, Bad mit Dusche und separates WC sehr praktisch. Das Kellerabteil sorgt dafür, dass genügend Stauraum vorhanden ist.

Insgesamt ist es eine sehr schöne und funktionale Wohnung zu sein! Wenn du weitere Informationen oder Unterstützung benötigst, lass es mich gerne wissen!

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 <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <5.750m

Höhere Schule <6.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap