

## Herrliche Loggia/Terrassenwohnung in ruhiger Wohnlage!



Essbereich

**Objektnummer: 7501**

**Eine Immobilie von RIT - Rihacek Immobilien Treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2362 Biedermannsdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Gesamtmiete</b>	1.025,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	794,59 €
<b>Kaltmiete</b>	932,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,95 €
<b>USt.:</b>	93,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Evelyn Pellmann**

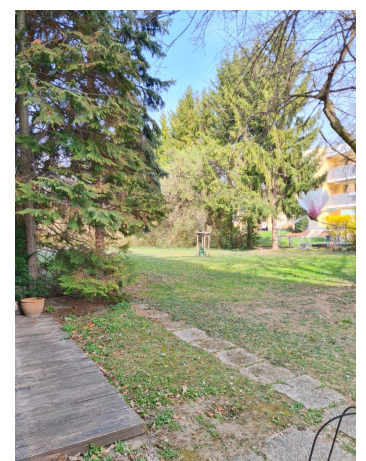
RIT - Rihacek Immo  
Anton-Freunschlag-G  
1230 Wien

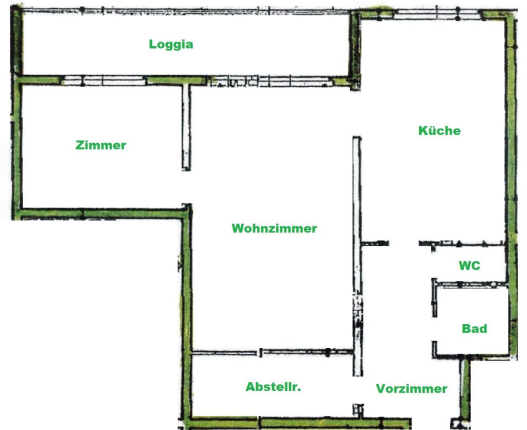
T +43 1 87 96 333  
H +43 699 187 96 33

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

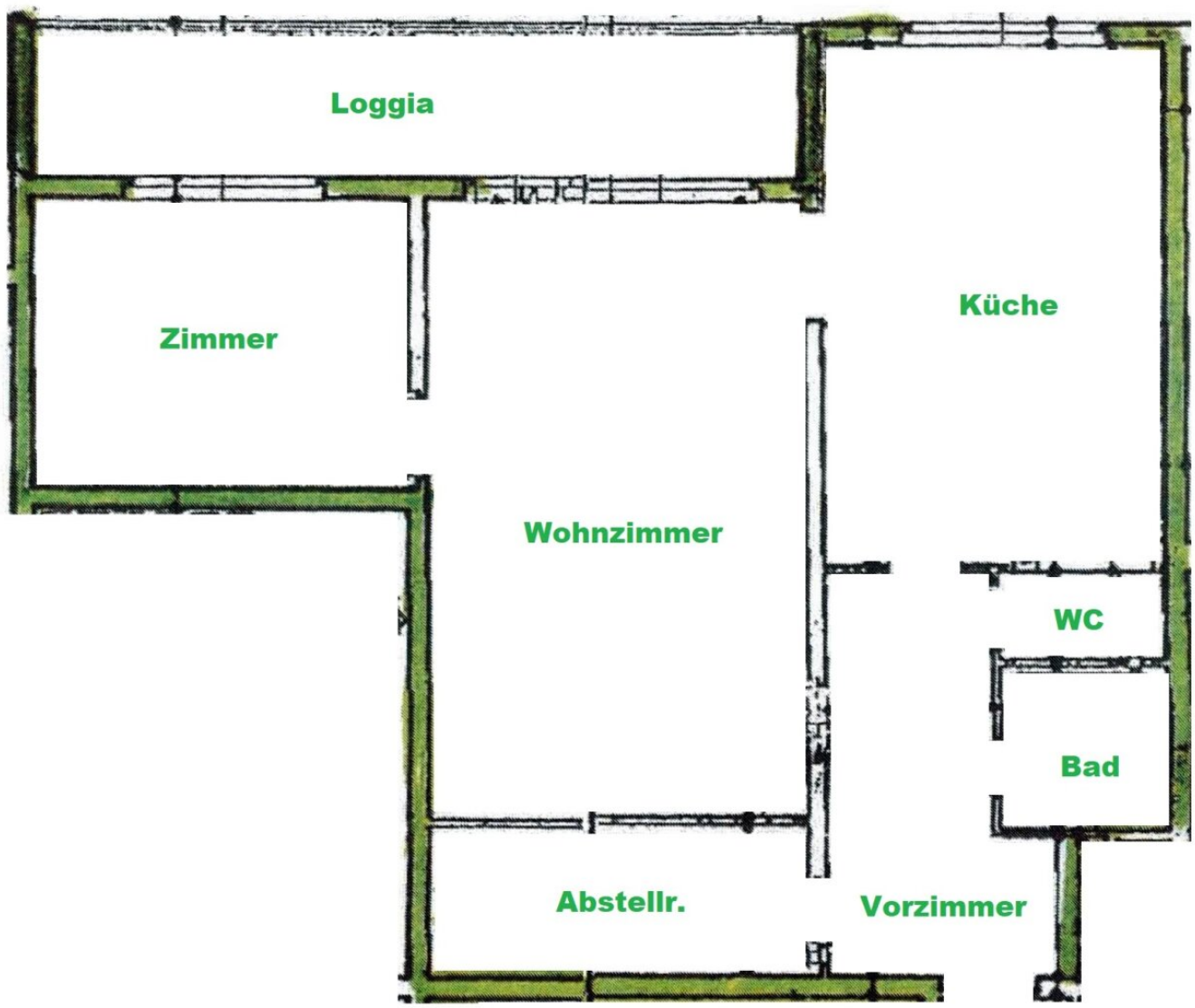


termin zur









## Objektbeschreibung

### **Herrliche barrierefreie Loggia/Terrassenwohnung in ruhiger Wohnlage!**

Genießen Sie die herrliche ruhige Lage mit dem Blick ins Grüne.

Die ca. 82m<sup>2</sup> große Wohnung besticht durch das großzügige Wohnzimmer (ca. 27m<sup>2</sup>) und der offenen Küche mit hellem Essbereich (ca. 21,5 m<sup>2</sup>).

Die vom Wohnbereich begehbbare ca.13m<sup>2</sup> große Terrasse lädt zum Verweilen ein. Weiters befindet sich noch ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein WC und ein Abstellraum in dieser gepflegten Wohnung.

Ein praktischer PKW Stellplatz und ein Kellerabteil sind ebenfalls vorhanden. Der PKW Stellplatz versteht sich zuzüglich zu dem angeführten Wohnungsmietentgelt (€ 99,33) und wird mitvermietet.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung in der Wohnung erfolgt mittels einer Hauszentralheizung.

Es besteht eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, sowie SCS-Nähe und Einkaufsmöglichkeiten.

### **Wir geben Ihnen gerne nähere Informationen!**

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap