

## **stilvolle 2- Zimmerneubauwohnung mit Balkon, hochwertige Ausstattung**



Balkon

**Objektnummer: 960/69157**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	57,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,86
<b>Gesamtmiete</b>	1.210,08 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	956,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.100,07 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,62 €
<b>USt.:</b>	110,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Andreas Kolar**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



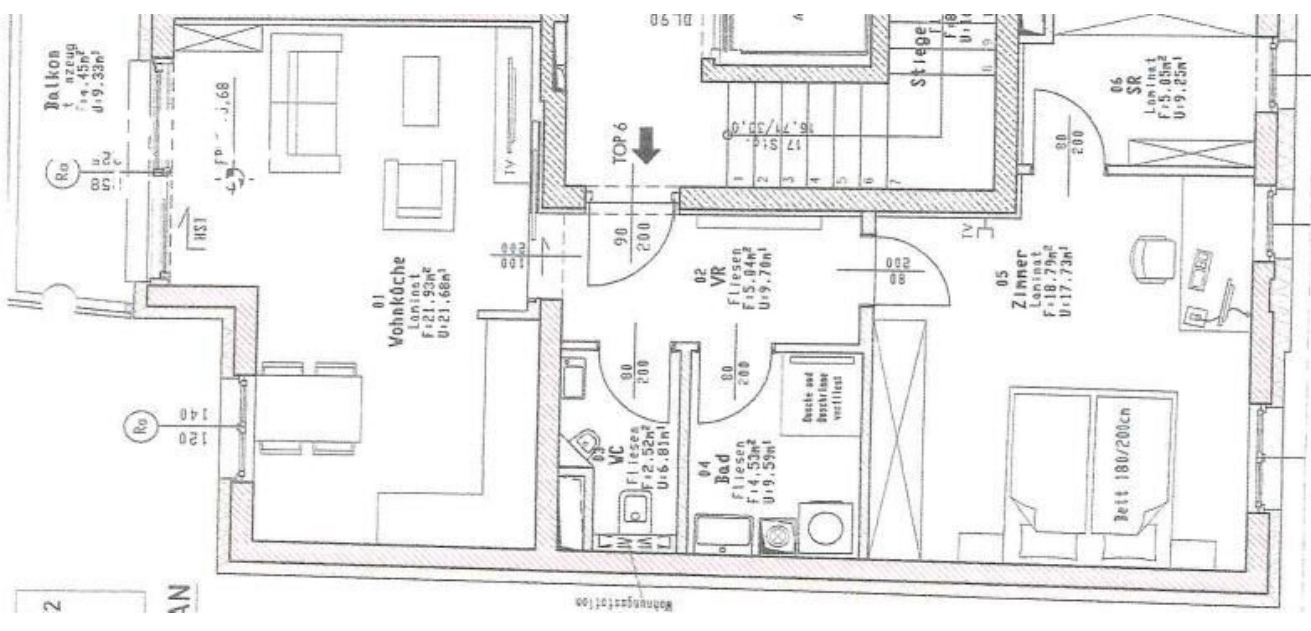








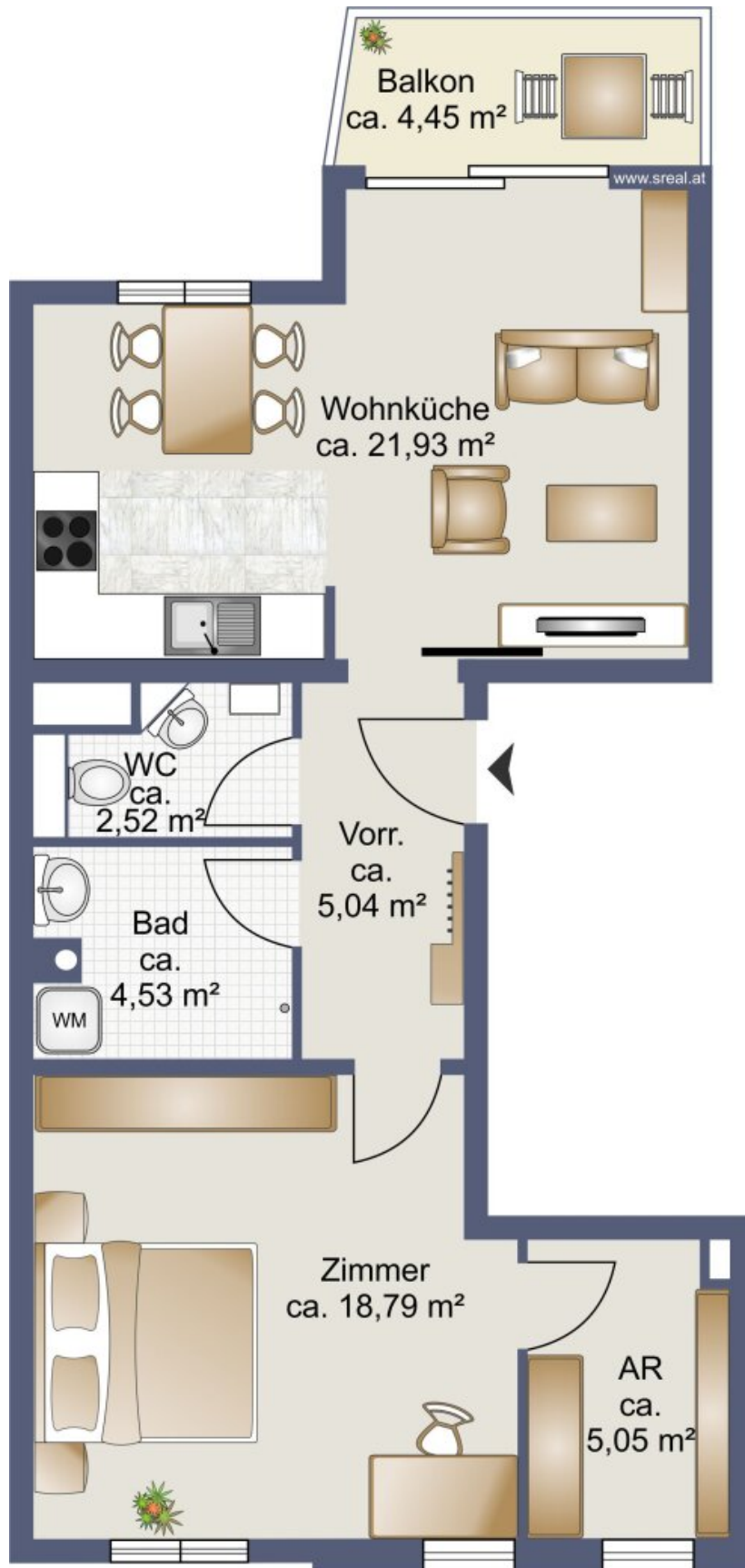




2

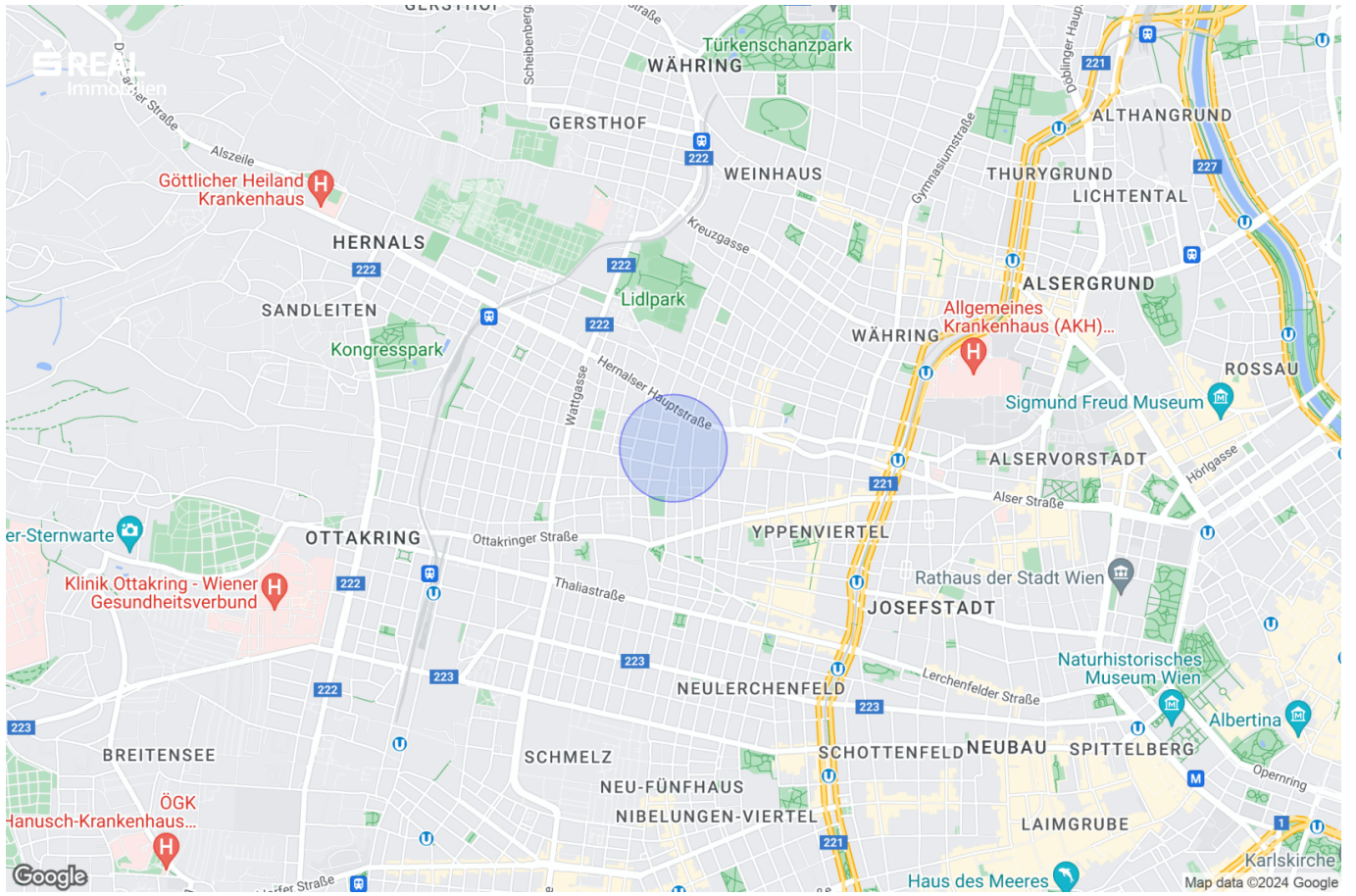
AN

Wohnungsstatistik



Skizze Wohnung





## Objektbeschreibung

Das 2017 fertiggestellte Wohnhaus befindet sich im 17. Bezirk in unmittelbarer Nähe zum Parhamerplatz und Hernalser Hauptstraße. In weniger als 5 Gehminuten erreicht man die Straßenbahnlinie 43 und 9 auf der Hernalser Hauptstraße sowie in der Ottakringer Straße die Straßenbahnlinie 44. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Schule am Parhamerplatz D (bilinguales Gymnasium), Billa plus, Apotheker, Gasthäuser und viele andere Lokale.

Die Wohnung mit einer Größe von ca. 57,86 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Liftstock und bietet absoluten Komfort und gediegene, moderne Ausstattung.

Die Wohnung hat eine maßangefertigte, moderne Küche mit allen Geräten, im Badezimmer eine barrierefreie Dusche, Außenjalousien, hochwertigen Laminat- und Feinsteinzeugboden und eine Fußbodenheizung, zentral über das Haus.

Die Wohnung wird befristet für 5 Jahre vermietet. Kautions: 3 BMM

Raumaufteilung: zentrales Vorzimmer, eine modern ausgestattete Wohnküche mit sämtlichen Geräten und Ausgang auf den ca. 4,45 m<sup>2</sup> großen hofseitig gelegenen Balkon mit Blick ins Grüne, 1 Zimmer und ein 1 kleiner Raum, ein Badezimmer bestehend aus Dusche, Waschbecken mit Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss und separates WC. Dazu gibt es noch ein Kellerabteil. Im Haus gibt es auch noch einen eigenen Fahrradraum.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### Nahversorgung

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap