

## **Großzügige 2 Zimmerwohnung mit Loggia! U-BAHN Nähe & Grünlage**



**Objektnummer: 17207**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Basler Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	949,99 €
Kaltmiete (netto)	738,96 €
Kaltmiete	863,62 €
Betriebskosten:	124,66 €
USt.:	86,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



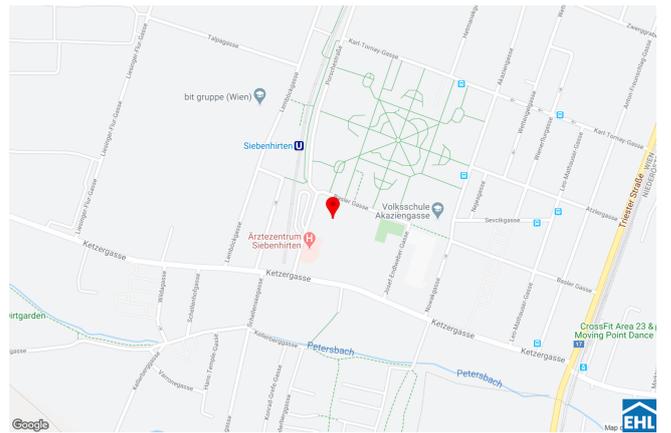
**Helena Rohrauer**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10





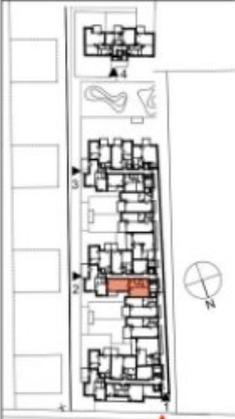




BASLERGASSE 65  
2.OG  
TOP 2/13



WOHNBEBAUUNG  
Basler Gasse 65  
1230 Wien



Basler Gasse 65

BASLER GASSE 65  
2.OG

TOP 2/13  
2-ZIMMER WOHNUNG

Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>
Loggia	2,29 m <sup>2</sup>
Summe	64,29 m <sup>2</sup>
Balkon	1,80 m <sup>2</sup>
Einlagerungr.	2,19 m <sup>2</sup>
Raumhöhe RH:	250 cm

Siehe nicht anders angegeben

Unveränderte Plankopie. Änderungen während der Bauausführung. Infolge Behördenanfragen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.  
Alle Maße sind in Zentimeter. Sofern nicht anders angegeben.  
Türkisen sind Durchgangsgelächten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaummaßen. Statistische Toleranzen sind zulässig.  
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar.  
Naturmaße erforderlich.  
Die Einrichtung ist konstruktiv nicht geteilt. Boden- und Sanitär- und sonstige Ausstattungsbeschreibung.

Datum:



- |  |   |  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>⊛ Taster mit Meldeleuchte</li> <li>⊛⊛ Klingel</li> <li>⊙ Taster 1-fach</li> <li>⊙ Wechselschalter</li> <li>⊙ Ausschalter</li> <li>⊙ Doppelschalter</li> <li>⊙ Kontroll-Schalter</li> <li>⊙ Schuko-Steckdose 1-fach</li> <li>⊙ Schuko-Steckdose 2-fach</li> <li>⊙ Schuko-Steckdose mit Klappe</li> <li>⊙ Schuko-Steckd. mit Klappe 2-fach</li> <li>FRUP Feuchtraum/Unterputz</li> <li>⊙ Raumthermostat</li> <li>⊙ E-Herd Anschluss</li> <li>⊙ Rauchmelder</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⊙ Lampen-Deckenauslass</li> <li>⊙ Lampen-Wandauslass</li> <li>⊙ Wandauslass mit Ausschalter</li> <li>⊙ Wandleuchte</li> <li>⊙ Ventilator</li> <li>⊙ Sprechanlage</li> <li>EVT E-Verteiler</li> <li>MVT Medienverteiler</li> <li>SAT SAT-Auslass Steckfertig</li> <li>TEL TEL-Auslass</li> <li>R+TV Radio/TV-Auslass</li> <li>leer SAT SAT-Leerverrohrung</li> <li>Entwässerungsrinne</li> <li>AD Abgehängte Decke, rh=230</li> <li>ph Parapethöhe</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ALVHP Leerverrohrung Heizpatrone, h=50</li> <li>WM Waschmaschine</li> <li>KS Kühlschrank</li> <li>GS Geschirrspüler</li> <li>DA Dunstabzug</li> <li>RRAS Rauchrohranschluss</li> <li>PT Putztüre</li> <li>DK Drehkipp-Fenster</li> <li>K Kipp-Fenster</li> <li>GL Glasausschnitt</li> <li>FL Frischluft-Nachströmöffnung, h=216</li> <li>VK Vorderkante Gebäude darüber</li> <li>Anschlussmöglichkeit Dunstabzug</li> <li>BA Bodenablauf</li> <li>Heizkörper</li> </ul> |
|--|---|--|



# Objektbeschreibung

## Großzügige 2 Zimmerwohnung mit Loggia in Grünlage mit idealer Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Toilette sowie einen Vorraum und Abstellraum. Die Loggia lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

Aktuell ist die Wohnung noch bewohnt, kann aber nach Absprache mit dem derzeitigen Mieter besichtigt werden.

Wenn Sie das Leben in der Grünzone am Stadtrand genießen möchten und trotzdem eine optimale Infrastruktur bevorzugen, ist diese Wohnanlage perfekt für Sie! In der Anlage gibt es eine größere Freifläche mit Bäumen zwischen dem Hauptgebäude und der Stiege 4-„Generationenpark“. Weiters wurden auch zwei Kinderspielplätze errichtet. Das Objekt besticht durch die optimale Verkehrslage und Infrastruktur. Die Südautobahn (A2) oder der Außenring-Autobahn (A21) sind knapp 5 Minuten entfernt auch die U6 Endstation Siebenhirten ist gleich nebenan. Die Badnerbahn ist nur ein paar Gehminuten entfernt. Vösendorf und die Shopping City Süd sind nur einen Katzensprung von Ihrem Shopping Vergnügen entfernt. Kindergarten, Volksschule, Apotheke, und Supermarkt in Geh Weite, machen das Leben ebenfalls entspannt und einfach.

## Ausstattung

- Vollausgestattete Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Ein separates WC.
- Die Wohnräume sind mit einem Parkettboden verlegt
- Die Nassräume sind verflies

Ein Lift, Keller und Fahrradabstellraum sind im Haus vorhanden. Das Objekt ist nicht barrierefrei.

## Öffentliche Verkehrsmittel

U-Bahn: U6 Siebenhirten

Autobus: 207, 266, 269, 270

Badner Bahn (ca. 5 Gehminuten)

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

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

## Nebenkosten

3 MM Kautio Kautio, Vertragserrichtungskosten

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <750m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <6.250m  
Höhere Schule <5.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap