

Inserat ID: 134324

erstellt am : 11.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2578.8€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 111.52m²

**Erstbezug mit viel Platz und Luxus - 4-Zimmer
Wohnung mit Garten, Loggia! In 1230 Wien - Grenze
1130 Wien.**



4 Zimmer Wohnung im 1.Stock mit Eigengartennutzung zu Mieten!

Bei gegenständlicher Wohnung handelt es sich um eine helle und großzügige Familienwohnung, die eine tolle Raumaufteilung bietet. Besonders hervorzuheben ist die wunderschöne sehr helle Wohnküche die das Zentrum der Wohnung bildet.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den grossen Balkon, welcher durch die Überdachung über die warme Jahreszeiten hinaus gut genutzt werden kann. Der Gartenanteil, welcher nur von dieser Wohnung genutzt werden kann ist vom Balkon gut ersichtlich, sodass man zb die Kinder beim Spielen beobachten kann.

Die Küche ist mit Top Geräten ausgestattet und bietet neben einem Backrohr sowie Dampfgarer auch eine eingebaute Kaffeemaschine. Der Abzug erfolgt hochmodern über einen Unterbodenabzug, welcher im Herd integriert ist.

Der Schlaf/Arbeitsbereich ist vom Wohnbereich abgetrennt. In Summe 3 Schlaf-Arbeitszimmer sind über einen Gang separat begehbar. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und hochwertigen Fliesen sowie Spiegeln ausgestattet.

Aussenbeschattung ist ebenso eine Selbstverständlichkeit wie die Verarbeitung hochqualitativer Materialien . Ein Kamin wird soeben im Wohnzimmer errichtet.

Wohnungsaufteilung:

- Vorzimmer
- Abstellraum
- WC:
- Wohnküche mit Kamin und Ausgang zum Balkon
- Schlaf-Arbeitszimmer 1
- Schlaf-Arbeitszimmer 2
- Schlaf-Arbeitszimmer 3
- Badezimmer mit Dusche und WC

eigener Garten nur für Top 2

Hochwertige Technik:

- Deckenkühlung
- ?Wohnraum Lüftung
- Lautsprecheranlage in jedem Raum
- Atemverbesserung

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, aber verkehrstechnisch gut angebunden Lage in Mauer genau an der Grenze zum 13. Bezirk.

Die Straßenbahnlinie 60 ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar. Busverbindungen sind ebenso vorhanden.

Schulen, Kindergärten, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig oder gut mit dem Auto erreichbar. In ca. 10-15 Minuten ist man mit dem Auto die Süd- sowie auch die Westautobahn.

In der Nähe befindet sich der Maurer Wald und der Linzer Tiergarten mit vielen Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

DIE BETRIEBSKOSTEN SIND DERZEIT GESCHÄTZT, da Hausversicherung, Hausverwaltung etc gerade erst in Abstimmung befindlich ist. Diese können sich noch +/- verändern!

Energieausweis wird nach Erhalt nachgereicht.

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich. unter +43 660 201 89 47 sowie auch unter gepp@thurner-realestate.at. Unser Büro erreichen Sie uns unter office@thurner-realestate.at.

Nebenkosten:

3 Bruttomonatsmieten Kaution

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein Email, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit Arzt <500m Apotheke <500m Klinik
<1.500m Krankenhaus <500m Kinder < Schulen Schule

<1.000mKindergarten <500mUniversität <3.500mHöhere Schule
<5.000mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <500mEinkaufszentrum
<2.500mSonstigeGeldautomat <1.000mBank <1.500mPost
<1.500mPolizei <2.500mVerkehrBus <500mU-Bahn
<3.000mStraßenbahn <500mBahnhof <1.500mAutobahnanschluss
<3.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 111.52m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 49m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.65m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2578.8€

Nebenkosten: 278.8€

Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: gepp@thurner-realitaeten.at