



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 101571

erstellt am : 23.10.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2508.23€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realtaeten.at

Wohnfläche: 83.29m<sup>2</sup>

## **Modernes Wohnen im 1. DG - Erstbezug mit Balkon, Terrasse und top Ausstattung in 1230 Wien!**



**3 Zimmer Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Fernblick zu mieten!**

Bei gegenständlicher Wohnung handelt es sich um eine helle und großzügige Dachgeschosswohnung, 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 die grossen Terrasse, welche einen sehr schönen

Fernblick ins Grüne bietet. Die Wohnküche besticht durch die hohen Räume, den Kamin, welcher gerade errichtet wird, sowie die Helligkeit.

Vom Wohnzimmer ist das Badezimmer sowie der Abstellraum, das (Gäste)WC sowie der abgetrennte Schlafbereich zentral begehbar.

Der Schlaf/Arbeitsbereich wird durch eine Türe vom Wohnbereich abgetrennt. Zwei Schlaf-Arbeitszimmer sind über einen Gang separat begehbar.

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 zur Terrasse
- Schlaf-Arbeitszimmer 1
- Schlaf-Arbeitszimmer 2
- Badezimmer mit Dusche und WC

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 +43 660 201 89 47 sowie auch unter [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie uns unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.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.

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 &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.500m  
Krankenhaus &lt;500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;1.000m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;3.500m  
Höhere Schule &lt;5.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;2.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.500m  
Post &lt;1.500m  
Polizei &lt;2.500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;3.000m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.500m  
Autobahnanschluss &lt;3.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 83.29m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2508.23€

Nebenkosten: 208.23€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: [gepp@thurner-realtaeten.at](mailto:gepp@thurner-realtaeten.at)