

1070 Wien | Wohnung | Objektnummer: 2448

# Wunderschöne helle 3 Zimmer Neubauwohnung mit Balkon, 83m<sup>2</sup>, teilmöbliert, Garagenstellplatz



Ihr Ansprechpartner

**Bruno Brehm**

+43 1 5952180

+43 6645445878

office@brehm.at

## Wunderschöne helle 3 Zimmer Neubauwohnung mit Balkon, 83m<sup>2</sup>, teilmöbliert, Garagenstellplatz



### Lage

Das Haus liegt nahe zum Siebensternpark in einer wenig befahrenen Seitengasse der Kandlgasse.

### Beschreibung

Die 3 Zimmer Wohnung (2 Zimmer getrennt begehbar) mit einer Wohnfläche von **83 m<sup>2</sup>** befindet sich im **3. Liftstock**. Die Wohnung ist **Richtung Westen** in den grünen Innenhof orientiert und verfügt über einen **5,51m<sup>2</sup> Balkon**. Die moderne Wohnung ist gut geschnitten, verfügt über ein Kellerabteil (ca. 1-2 m<sup>2</sup>) und wird ab sofort auf 4 Jahre befristet angeboten. (mit Verlängerungsoption)

### RAUMAUFTEILUNG:

Vom Vorraum aus gelangt man in die große **36m<sup>2</sup> Wohnküche** mit Ausgang auf den Balkon Richtung Innenhof. Von der Wohnküche gelangt man außerdem zu einem Flur, über den die restlichen Räume der Wohnung getrennt begehbar sind: 2 Zimmer, Abstellraum, getrenntes WC und Badezimmer. Das 10m<sup>2</sup> große Zimmer verfügt über ein kleines Fenster und wird derzeit als Ankleidezimmer verwendet. Das ca. 13m<sup>2</sup> große Schlafzimmer ist straßenseitig Richtung Osten orientiert.

### AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

**Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand. Das Haus wurde 2010 gebaut und ist hochwertig ausgestattet.**

### Parekttboden

**Bad:** große ebenerdige Glasdusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, kein Fenster, Getrenntes WC mit

Waschbecken

**Küche:** Ober- & Unterschränken, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank, Gefrierschrank, Mikrowelle, Spüle mit Abtropfbecken

Die Wohnung wird teilweise möbliert vermietet (siehe Fotos):

Vorzimmer: Spiegel, Schuhschrank, Kasten  
Wohnzimmer: Esstisch inkl. Stühle, Couch, Couchtisch, TV-Möbel,  
Schlafzimmer: Bettgestell, Schrank  
Balkon: Balkonmöbel

Die Möbelmiete ist Verhandlungsbasis.

### ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Durch die zentrale Lage verfügt die Wohnung über eine sehr gute öffentliche Anbindung.

Die nächste U-Bahnstation "Burggasse" (U6) ist in knapp 8 Minuten zu Fuß erreichbar, die Station "Zieglergasse" der Linie U3 erreicht man in 10.

Die Haltestelle „Burggasse/Zieglergasse“ der **Buslinie 48A** ist lediglich eine Gehminute entfernt.

Die nächste Haltestelle der **Straßenbahnlinie 49** „Westbahnstraße/Zieglergasse“ ist ebenfalls nicht weit entfernt und in ca. 3 Gehminuten zu erreichen.

In **knapp 16 Minuten** ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln **das Zentrum Wiens** (der Stephansplatz) zu erreichen.

### INFRASTRUKTUR

Die Wohnung verfügt außerdem über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Supermärkte (Spar, Billa, Hofer), Cafés und Restaurants für den täglichen Bedarf sind in fußläufiger Umgebung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

### Sonstige Angaben

Im Haus befinden sich ein Lift sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

Die Wohnung verfügt über einen **Garagenstellplatz**, der um 130€/Monat angemietet werden kann.

Da die Wohnung derzeit noch vermietet ist, müssen Besichtigungen im Vorfeld abgeklärt werden. Wenn Sie die

---

Wohnung besichtigen wollen, machen Sie bitte schriftliche Angaben zu Ihrer Person: **Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail, Beschäftigung** (bei Studenten Angaben zum Bürgen).

Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

## Eckdaten

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 83 m²              |
| Kellerfläche: | ca. 2 m²               |
| Balkonfläche: | ca. 5,51 m²            |
| Etage:        | 3. Etage / 3.Liftstock |
| Zimmer:       | 3                      |
| Bäder:        | 1                      |
| WCs:          | 1                      |
| Abstellräume: | 1                      |
| Balkone:      | 1                      |
| Stellplätze:  | 1                      |
| Nutzungsart:  | Wohnen                 |
| Beziehbar:    | sofort                 |
| Mietdauer:    | 4 Jahre                |
| Mobiliar:     | teilmöbliert (modern)  |
| Bauart:       | Neubau                 |
| Baujahr:      | 2010                   |

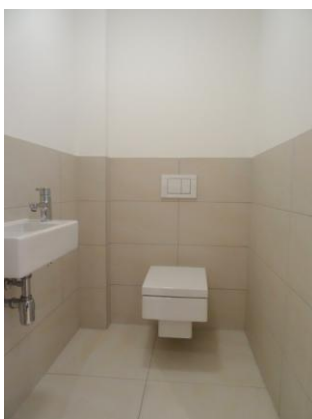
## Preisinformationen

Gesamtmiete: auf Anfrage

## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Westbalkon / -terrasse, Dusche, Garage, Toilette

## Weitere Fotos



## Plan

