

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Schöne lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung mit Loggia und Garten, Ruhelage



Objekt-Nr. OM-415388

#### Wohnung

Vermietung: **1.298 € + NK**

1230 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,19 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	84,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Heizkosten	80 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mitten im Grünen! Absolute Ruhelage! Erholung pur! Gute Infrastruktur

In dieser wunderschönen lichtdurchfluteten Wohnung werden Sie sich sofort wohlfühlen!

Diese tolle 3-Zimmer Wohnung bietet von allen Räumen aus einen Blick ins Grüne. Sie besticht mit einer großzügigen Loggia und einem ruhigen Gemeinschaftsgarten in einem Wohnhaus mit nur 7 weiteren Mietern.

Sie befindet sich in 1230 Wien Mauer nahe mehrerer Heurigen in der Maurer Lange Gasse, an der Grenze zum 13. Bezirk und bietet absolute Ruhe und Entspannung. Rund um das Wohnhaus gibt es hauptsächlich Einfamilienhäuser mit Gärten.

Die Wohnung liegt im etwas erhöhten Erdgeschoss.

Sie besteht aus 3 Zimmern, dem Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Gäste-od. Kinderzimmer, Vorraum, Abstellraum, Bad mit Wanne und WC extra.

Zusätzlich gibt es einen großen Keller mit Fenster u. Licht sowie einen Fahrradraum und KFZ-Stellplätze vor der Tür.

Das Süd-Zimmer ist vom Vorraum aus begehbar, ebenso das Wohnzimmer mit Zugang zur Süd-Loggia, zur Küche und zum West-Zimmer.

Fakten | Highlights | Ausstattung:

- + komplett mit Einbaugeräten eingerichtete Küche
- + Parkettböden
- + Außenjalousien
- + Fliesen in Bad, WC
- + Gas/Etagenheizung
- + zusätzlicher Schwedenofen
- + sonnige Süd-Loggia
- + Gartenmitbenützung
- + Abstellraum
- + großer Keller
- + Parkplatz vor der Anlage

Daten & Fakten:

- Wohnfläche ca. 73,18 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche ca. 10 m<sup>2</sup>
- Loggiafläche ca. 9,20 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1969
- sofort beziehbar

Ausstattung:

- Wohnküche / offene Küche
- Gas-Etagenheizung

- Fertigparkett
- Fliesen
- Badewanne
- Getrennte Toilette
- Abstellraum
- Keller
- Süd Loggia
- Gartennutzung
- Räume veränderbar
- WG- tauglich
- Kunststofffenster
- Doppel- / Mehrfachverglasung
- Außenjalousien
- Massiv/Ziegel
- Kabel / Satelliten-TV

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Konditionen:

Die monatliche Miete beträgt inkl. Betriebskosten (Wasser, Kanal, Müll, Haus-u. Gartenpflege,...)

EUR 1.298,69 (EUR 1.057,39 - + BK 241,30)

Hinzu kommen Strom-u. Gas ca. € 90 monatlich

Kaution: € 3000

Provisionsfrei

Ablösefrei

Der Mietvertrag wird zunächst auf 4 Jahre abgeschlossen. Verlängerung möglich.

Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung möglich.

Sie können gerne Terminvorschläge schicken.

## Lage

Umgebung Mauer, Maurer Langegasse

Gute Infrastruktur:

+ Straßenbahnlinie 60, diverse Busse 56A,60A,N60,N61 zum S-Bahnhof Liesing

+ Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Bäckerei etc. befinden sich in guter Erreichbarkeit

+ Billa, Denns Biomarkt fußläufig erreichbar, sowie Spar, Bäckerei, Bipa, Apotheke, Bank usw. beim Maurer Hauptplatz

+ Kindergarten, Schulen PVS, AHS in der Maurer Langegasse

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Gästezimmer/Büro/Kinderzimmer



Bad



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



WC

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Grundrisse

