

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Klimaanlage, neuer Küche & neuem Bad – Oberlaa



Objekt-Nr. OM-416765

#### Wohnung

Vermietung: **1.490 € + NK**

Ansprechpartner:  
Gabriela Dimitrov

Grundäckergasse 36  
1100 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	75,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger, grüner Wohnlage von Oberlaa und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung.

Raumaufteilung

Wohnzimmer

Zwei weitere Zimmer (Schlafzimmer / Büro / Kinderzimmer)

Separate Küche

Badezimmer

Separates WC

Vorraum

Abstellraum mit Stauraummöglichkeiten

## Ausstattung

☆☆ Ausstattung & Highlights

3 gut geschnittene Zimmer

Parkettboden in den Wohnräumen

Neue, moderne Einbauküche (2024) inkl. Elektrogeräte

Badezimmer komplett neu saniert (2025)

Hochwertige, fix montierte Badezimmereinrichtung

Separates WC mit neuer, fix montierter Ausstattung

2 neue Klimaanlage – angenehmes Wohnklima auch im Sommer

Helle Räume & sehr gepflegter Gesamtzustand

Kein Renovierungsbedarf – sofort bezugsbereit

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Besichtigungen nach Vereinbarung möglich.

## Lage

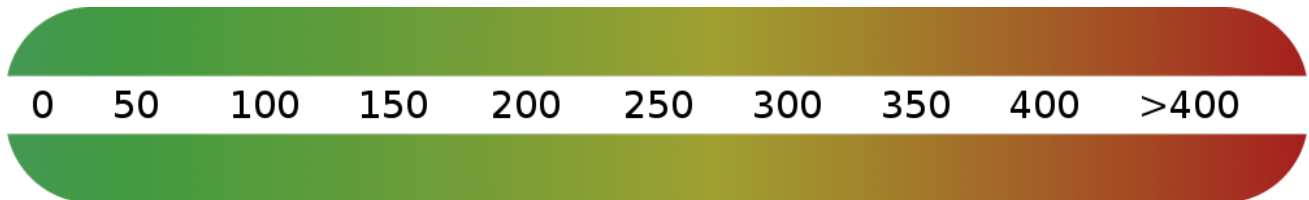
Ruhige Wohngegend in Oberlaa mit sehr guter öffentlicher Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe sowie ausgezeichneten Erholungsmöglichkeiten (Grünflächen, Spazierwege, Therme Oberlaa).

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	54,10 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





