

# Exposé

## Erdgeschoßwohnung in Wien

### Ruhige 2-Zimmer Wohnung in Liesing - Ihre Chance!



Objekt-Nr. OM-420398

#### Erdgeschoßwohnung

Vermietung: **601 € + NK**

Ansprechpartner:  
Martin Lenzenhofer

1230 Wien  
Wien  
Österreich

|                |                      |                |               |
|----------------|----------------------|----------------|---------------|
| Zimmer         | 2,00                 | Übernahmedatum | 01.04.2026    |
| Wohnfläche     | 49,53 m <sup>2</sup> | Zustand        | Neuwertig     |
| Energieträger  | Gas                  | Badezimmer     | 1             |
| Nebenkosten    | 168 €                | Etage          | Erdgeschoß    |
| Mietsicherheit | 2.350 €              | Heizung        | Etagenheizung |
| Übernahme      | ab Datum             |                |               |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse des 23. Bezirks befindet sich diese gemütliche und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup>, die sich ideal für Singles oder Paare eignet. Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage, kombiniert mit guter öffentlicher Anbindung und Nahversorgung.

Auf einen Blick:

- kompakter Vorzimmer
- gemütliches Wohnzimmer
- bereits eingebaute Küche
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- ruhiges Schlafzimmer

Übersicht Miete:

- Hauptmietzins: € 600,94
- Betriebskosten: € 99,06
- Umsatzsteuer: € 70,00

Gesamtmietzins: € 770,00

## Ausstattung

Vorraum, Bad mit Dusche, Waschmaschinenanschluss, separates WC, 2 Zimmer, getrennte bereits eingebaute Küche

**Fußboden:**  
Laminat

## Sonstiges

Bei Bedarf kann zusätzlich ein PKW-Stellplatz im Freien angemietet werden.

Sollten Sie gelernter Koch, Servicekraft oder Handwerker/Hausarbeiter sein, sind Ihre Chancen noch besser auf Ihre Traumwohnung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme und sende Ihnen nach Ihrer Anfrage gerne weitere Informationen zur Wohnung zu. Besichtigungen können ab Mitte Februar angeboten werden.

## Lage

Verkehr:

- Bushaltestelle 60A, 66A, 62A: max.6min (zu Fuß)
- S-Bahn Station Atzgersdorf/Liesing: 14min (öffentliche)
- U6 Station Alterlaa: 10min (öffentliche)
- Autobahn A23/S1/A1/A2: 5-7min (per Auto)

Nahversorgung:

- Supermarkt: 4min (zu Fuß)

- Einkaufszentrum: 18min (öffentlich)

Kinder & Schule:

- Kindergarten: 6min (zu Fuß)

- Volkschule: 8min (zu Fuß)

- Mittelschule/Gymnasium: 13min (zu Fuß)

- Universität: 45min (öffentlich)

Gesundheit:

- Arzt: 2min (zu Fuß)

- Apotheke: 6min (zu Fuß)

- Krankenhaus: 11min (mit Auto)

Sonstige:

- Bankomat: 6min (zu Fuß)

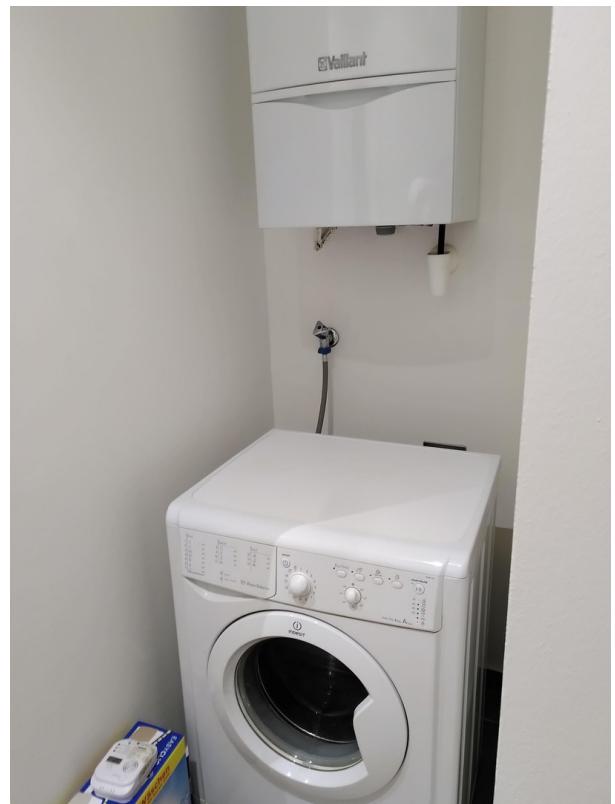
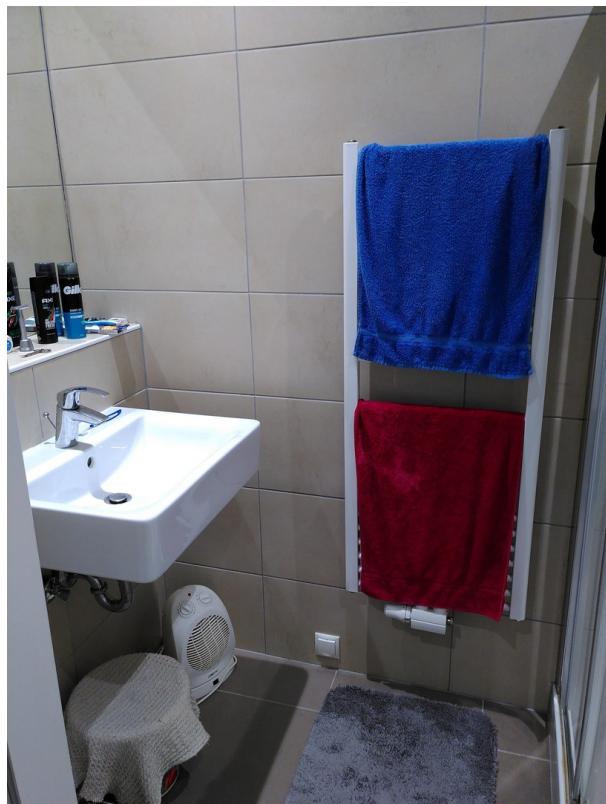
- Bank: 6min (zu Fuß)

- Polizei: 10min (öffentlich)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Josef Österreicherwegasse 14  
1230 Wien

## PLANVERFASSER

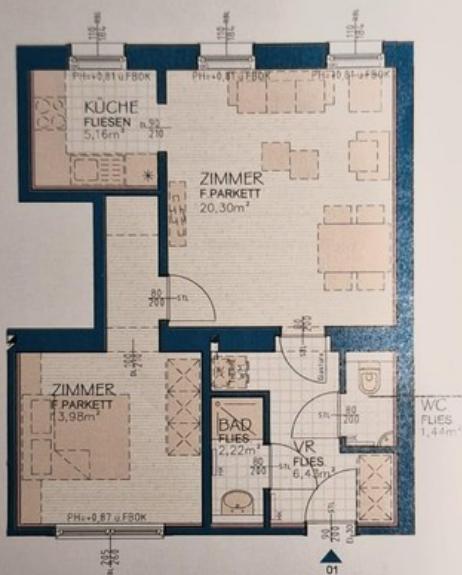
**DOMINO - PLAN**  
office@domino-plan.at

18.11.2019

TOP 01

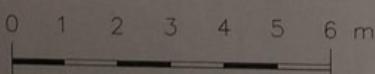
2 Zimmer

49,53m<sup>3</sup>



FLÄCHENÄNDERUNGEN UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN.

#### BLÄNNVERFASSER



Brennergasse 8, A-1230 Wien  
Tel. +43/ 1/ 6627528-0 Fax -28

ARCHITEKT DI PETER LENZENHOFER e.U.