

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Provisionsfreie klimatisierte 2-Zimmer Wohnung + Balkon mit Blick auf Donaukanal/Kahlenberg



Objekt-Nr. OM-437341

#### Wohnung

Vermietung: **946 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mani

Brigittenauerlande 164  
1200 Wien  
Wien  
Österreich

|               |           |                |                 |
|---------------|-----------|----------------|-----------------|
| Baujahr       | 1999      | Mietsicherheit | 3.300 €         |
| Etagen        | 1         | Übernahme      | sofort          |
| Zimmer        | 2,00      | Zustand        | renoviert       |
| Wohnfläche    | 58,00 m²  | Schlafzimmer   | 1               |
| Nutzfläche    | 58,00 m²  | Badezimmer     | 1               |
| Energieträger | Fernwärme | Etage          | Höher als 5. OG |
| Nebenkosten   | 154 €     | Heizung        | Zentralheizung  |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese provisionsfreie, klimatisierte ca. 58m<sup>2</sup> große, frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich im 8. Stock eines Neubaus in unmittelbarer Nähe zum Donaukanal mit Blick auf den Donaukanal und Kahlenberg.

### Lage

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur:

Das Haus liegt auf der Brigittenauerlände, der zum Spazierengehen und Joggen einlädt.

100 Meter vom Haus entfernt verkehrt der Bus 5B. Mit dem Bus sind es 5 Minuten bis zur U4-Station Heiligenstadt bzw. 5 Minuten bis zur U6-Station Jägerstraße.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Ausstattung:

- WC-geeignet
- Bad mit Wanne
- Einbauküche (Herd, Spülmaschine)
- Heizung: Fernwärme
- Klimaanlage

### Flächen

- Kellerfläche: ca 2m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,4m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 5,5m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: ca. 24,5m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 11,5m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 4,8m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 3,6m<sup>2</sup>

### Zusatzinformationen

Stockwert: 8. Etage von 9

Anzahl Badezimmer: 1

Anzahl WC: 1

Baujahr: 1999

Balkon: ca. 7m<sup>2</sup>

Mietdauer: 3 Jahre befristet - Verlängerung möglich

Energieklasse HWB: B

Energieklasse fGEE: C

Miete inkl. Betriebskosten: 1100€

Exkludiert sind Strom, Warmwasser sowie Versicherung.

Verfügbar ab: sofort

Parkmöglichkeit befindet sich, mittels Parkpickerl direkt auf der Brigittenauer Lände, sowie in der im Haus befindlichen APCOA Parkgarage.

Hier wäre ein Mietvertrag direkt mit dem Garagenbetreiber abzuschließen.

Ausweiskopie aller miteinziehenden Personen und die letzten 3 Gehaltsbestätigungen wären bei Anmietungswunsch vorzulegen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

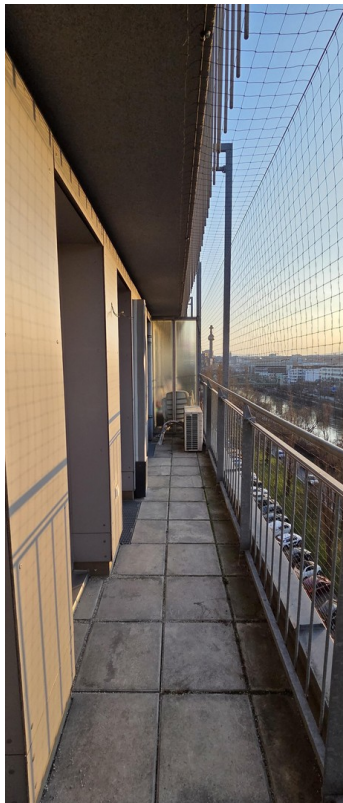
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



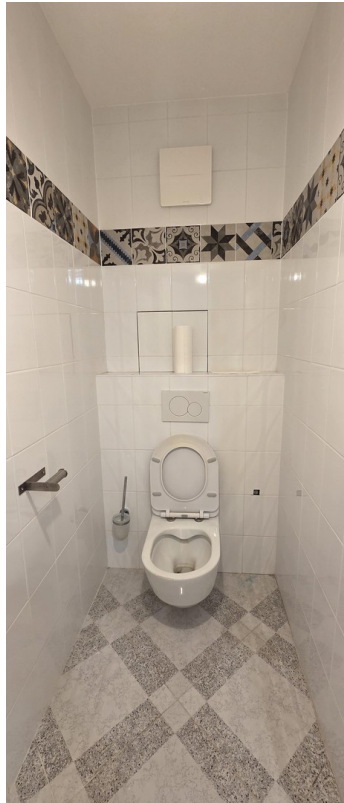


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

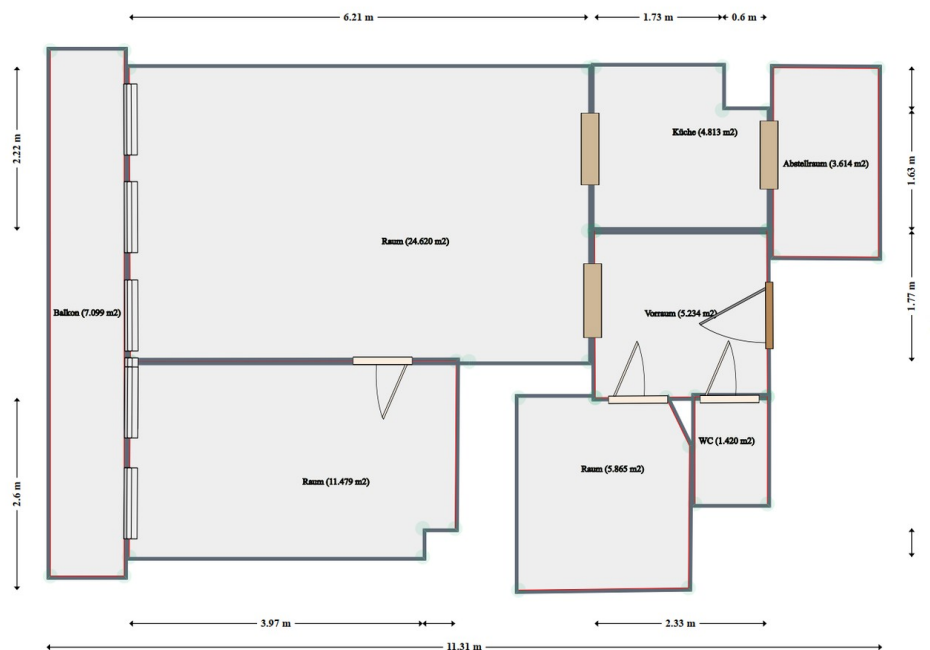


Illustration beispielhaft. Maßangaben sind ca.-Werte und wurden nicht bautechnisch geprüft. Maßgeblich sind die Gegebenheiten vor Ort.