





## **Traumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung voll möbliert mit wunderschöner Küche inkl. Geräte inkl. Garagenplatz Provisionsfrei**

<sup>100</sup>/<sub>10</sub> 3723/2158


Objektnr.

 ca. 2007

Baujahr

 82 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 3

Zimmer

## Die Immobilie

bTraumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung im 2. Liftstock mit einer wunderschönen Küche und einer gelungenen Raumaufteilung/bProvisionsfrei!

Die Wohnung ist ab sofort beziehbar!

Besichtigung nach Vereinbarung möglich!

bDie Raumaufteilung/bVorraum (zentral begehbar)

Abstellraum (mit Waschmaschine und Trockner)

Badezimmer

Wohnküche

Schlafzimmer

Schlafzimmer - 2

Toilette

Balkon/Loggia - Zugang aus dem Wohnzimmer

bEckdaten/bWohnfläche: ca. 76,86 m<sup>2</sup> zzgl.() Balkon/Loggia ca. 5,10 m<sup>2</sup>

Gesamt: ca. 82 m<sup>2</sup>

Garage: Ja

Baujahr: 2007

Zimmeranzahl: 3

Heizung: Hauszentralheizung Fernwärme

Beziehbar ab: sofort

Befristung: 3 Jahre

Stockwerk: 2. Liftstock

Balkon/Loggia: Ja ca. 5,10 m<sup>2</sup>

Ausrichtung: Osten und Westen

Kellerabteil: ca. 4 m<sup>2</sup>

Möbel: Voll Möbliert , Wohnküche möbliert (Einbauküche inkl. Geräte, Esstisch inkl. Stühle, Sitzlandschaft mit Fernseher), Vorzimmer möbliert (Mit Einbauschränke), Abstellraum möbliert (Einbauschränke inkl. Waschmaschine und Trockner) Badezimmer möbliert (Handwaschbecken mit Wandverbau und beleuchteten Spiegel), WC möbliert (Handwaschbecken mit beleuchteten Spiegel), Schlafzimmer möbliert (Mit Bett, Einbaukasten und Fernseher), Kinderzimmer möbliert (2 Kinderbetten und Einbauschränke)

bDie Lage/bDas Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse. In direkter Umgebung sind Supermärkte des täglichen Bedarfs vorhanden. Der Kaufpark Trillerpark ist in wenigen Minuten erreichbar. Genügend öffentliche Verkehrsmittel sowie ein Anschluss an die Autobahn sind ebenfalls gegeben. Schulen und Kindergärten sind zu Fuß erreichbar.

Catch Your Home

**Traumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung voll möbliert mit wunderschöner Küche inkl. Geräte inkl. Garagenplatz Provisionsfrei**

---

Infrastruktur/Merkur, Spar, Hofer, Billa, Bipa, DM-Drogeriemarkt, Mc Donalds, Kaufpark Trillerpark, Bauhaus, Tankstelle, Bank, Post  
Kindergärten, Volksschulen, Mittelschule, Gymnasium in unmittelbarer Nähe.

Allgemeine Teile/Ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum befindet sich im Erdgeschoss des Wohnhauses. Eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner ist ebenfalls vorhanden.

Garagenstellplatz/Ein Garagenstellplatz ist vorhanden und in der Miete inkludiert!

Öffentliche Verkehrsmittel/6: Floridsdorf (4 Straßenbahnstationen entfernt)

Straßenbahnlinie: 30, 31

Autobuslinien: 30A, 31A und N31

Schnellbahn - Bahnhof Floridsdorf

Gesamtmiete inkl. Garagenstellplatz, Betriebskosten und USt:/b 1.597,74,-

Provisionsfrei!/b

Kautions:/b 5.000,-

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Dzakula unter 43 664 524 95 15, office@cyh.at gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH

Because home is not a place, its a feeling.

www.catchyourhome.at

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien

Telefon: 43 664 524 95 15

tr

td colspan="4">Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

/td

/tr

tr

tdMiete /td

td/td

td1312/td

td/td

/tr

tr

tdBetriebskosten /td

td/td

td285,74/td

td/td

/tr

tr

tdUmsatzsteuer /td

**Traumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung voll möbliert mit wunderschöner Küche inkl. Geräte inkl. Garagenplatz Provisionsfrei**

---

```
td/td
td0/td
td/td
/tr
tr
td colspan="4"-----/td
/tr
tr
tdGesamtbetrag /td
td/td
td1597,74/td
td/td
/tr
/table
table
tr
td colspan="4"-----/td
/tr
tr
tdHeizwärmebedarf:/td
td39.4 kWh/(m²a)/td
td/td
td/td
/tr
tr
tdKlasse Heizwärmebedarf:/td
tdB/td
td/td
td/td
/tr
/table
```

## Flächen

Wohnfläche	<b>82 m<sup>2</sup></b>
Kellerfläche	<b>4 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>3</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Separate WCs	<b>1</b>
Etage	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>1</b>
Balkon-/Terrassenfläche	<b>5,1 m<sup>2</sup></b>
Loggien	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>ca. 2007</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Verfügbar ab	<b>sofort</b>
Mindest-Mietdauer (Jahre)	<b>3.0</b>

## Ausstattung

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befuerung	<b>Fernwärme</b>

✓ Personenaufzug

✓ teilmöbliert

## Preise

Gesamtmiete	<b>1.597,74 €</b>
Gesamtkosten	<b>1.597,74 €</b>
Kaution	<b>5.000 €</b>

## Energieausweis

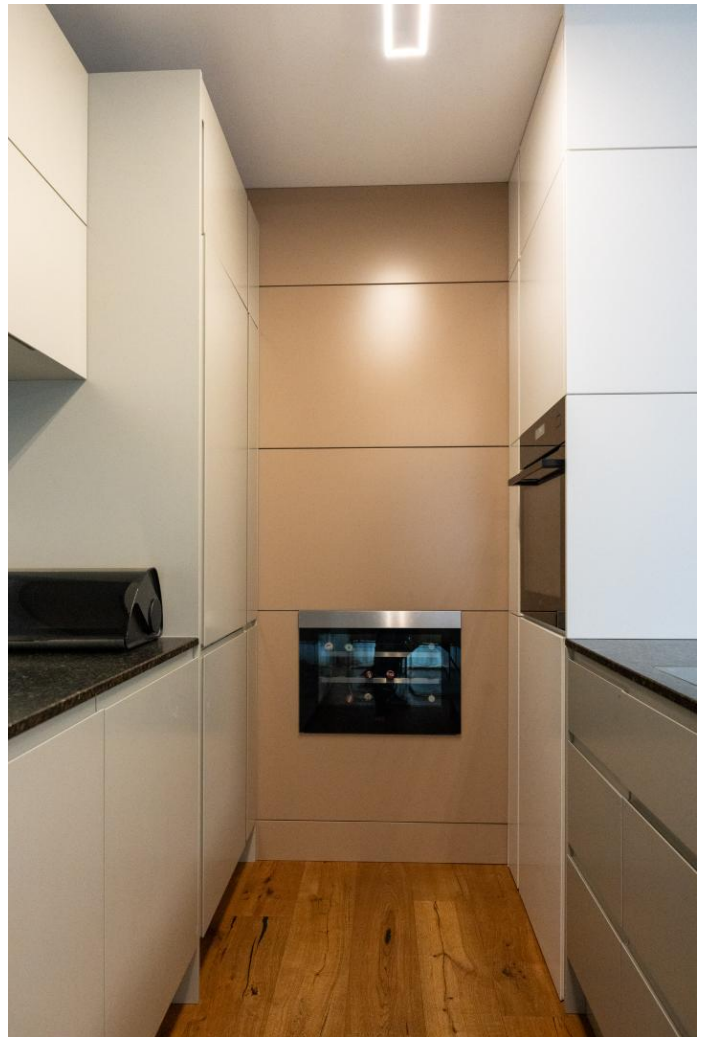
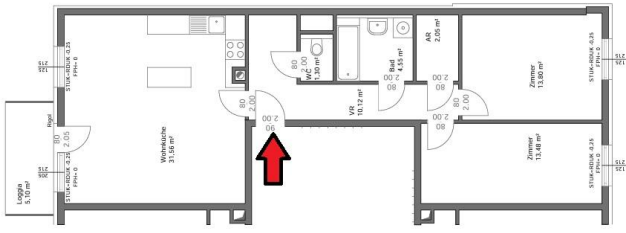
Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
HWB-Wert	<b>39,40 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
HWB-Klasse	<b>B</b>
Primärenergieträger	<b>Fernwärme</b>

## Impressionen



Catch Your Home

**Traumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung voll möbliert mit wunderschöner Küche inkl. Geräte inkl. Garagenplatz Provisionsfrei**



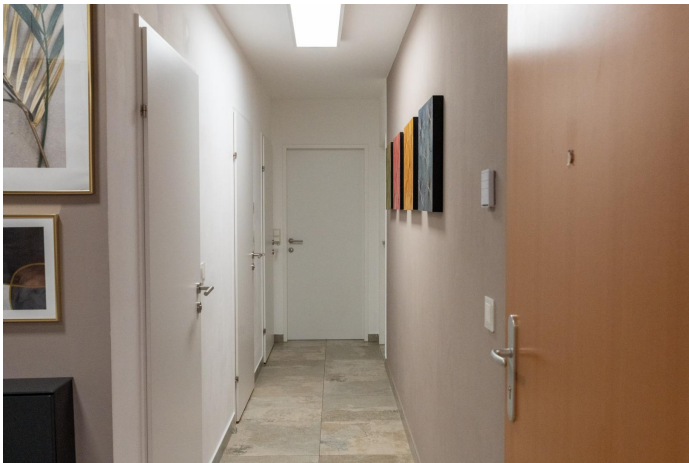
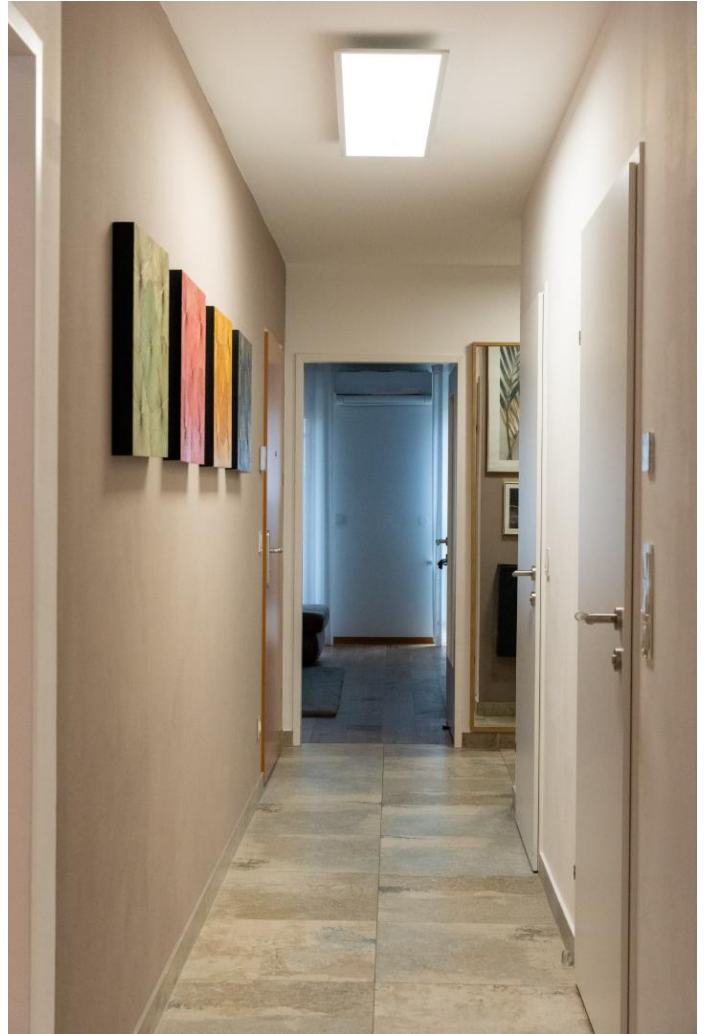
Catch Your Home

**Traumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung voll möbliert mit wunderschöner Küche inkl. Geräte inkl. Garagenplatz Provisionsfrei**



Catch Your Home

**Traumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung voll möbliert mit wunderschöner Küche inkl. Geräte inkl. Garagenplatz Provisionsfrei**



Catch Your Home

**Traumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung voll möbliert mit wunderschöner Küche inkl. Geräte inkl. Garagenplatz Provisionsfrei**

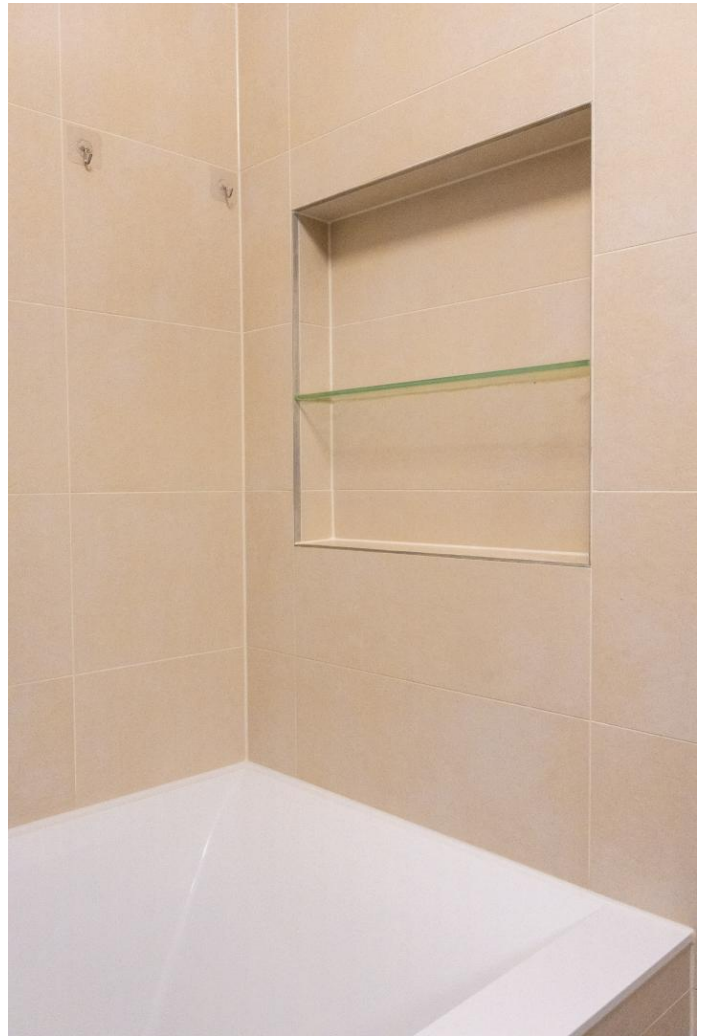
---



Catch Your Home

**Traumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung voll möbliert mit wunderschöner Küche inkl. Geräte inkl. Garagenplatz Provisionsfrei**

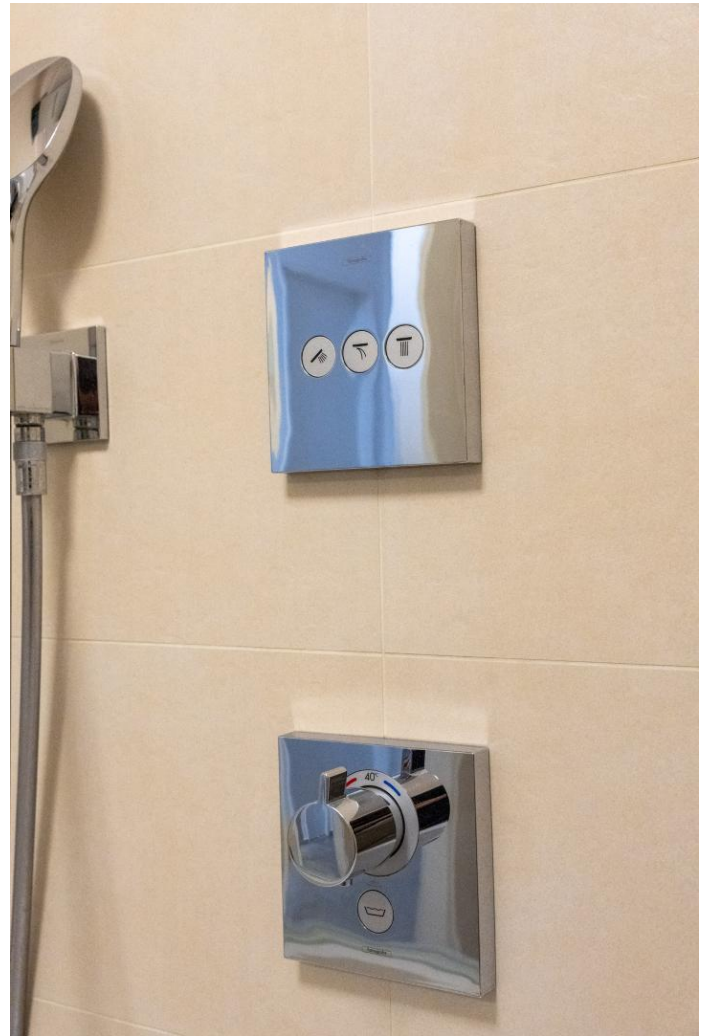
---



Catch Your Home

**Traumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung voll möbliert mit wunderschöner Küche inkl. Geräte inkl. Garagenplatz Provisionsfrei**

---



Catch Your Home

**Traumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung voll möbliert mit wunderschöner Küche inkl. Geräte inkl. Garagenplatz Provisionsfrei**

---



Catch Your Home

**Traumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung voll möbliert mit wunderschöner Küche inkl. Geräte inkl. Garagenplatz Provisionsfrei**



Catch Your Home

**Traumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung voll möbliert mit wunderschöner Küche inkl. Geräte inkl. Garagenplatz Provisionsfrei**



Catch Your Home

**Traumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung voll möbliert mit wunderschöner Küche inkl. Geräte inkl. Garagenplatz Provisionsfrei**



Catch Your Home

**Traumhafte 3 Zimmer-Balkon-Wohnung voll möbliert mit wunderschöner Küche inkl. Geräte inkl. Garagenplatz  
Provisionsfrei**

---

## Kontakt

Angelo Dzakula



Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**

E-Mail **office@cyh.at**  
Telefon **+43 1 720 12 92 11**  
Mobil **+43 664 524 95 15**  
Weitere Informationen **www.cyh.at**