

# Exposé

## Wohnung in Wien

### 3 Zimmer- sofort beziehbar!



Objekt-Nr. OM-338321

### Wohnung

Vermietung: **1.499 € + NK**

Ansprechpartner:  
Louise

Bergengasse 3  
1220 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle und freundliche Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1996 – ideal für Familien oder Wohngemeinschaften. Bereits der großzügige Eingangsbereich mit Fliesenboden und praktischer Garderobe führt zu allen Wohnräumen. Das weitläufige Wohnzimmer (25 m<sup>2</sup>) sowie die beiden Schlafzimmer (14,2 m<sup>2</sup> und 17 m<sup>2</sup>) sind mit schönen Parkettböden ausgestattet, nach Osten ausgerichtet und bieten Zugang zu einem sonnigen, schmalen Balkon. Das modern gestaltete Badezimmer – mit Fenster, Badewanne, Waschmaschine und ansprechender Fliesenoptik – ist komplett vom separaten WC getrennt. Die gepflegte Einbauküche mit Fliesenboden, Fenster und allen erforderlichen Geräten rundet das Angebot ab. Zusätzlich sorgt ein vor den Schlafzimmern integrierter, großzügiger Schrank für extra Stauraum. Ein Kellerabteil wird selbstverständlich mitvermietet.

## Ausstattung

Sie können sofort einziehen – die gepflegte Einbauküche mit Herd, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination steht für Sie bereit. Für Ihre Wäsche können Sie entweder die gemeinschaftliche Waschküche nutzen oder die Waschmaschine im Badezimmer verwenden. Ihre Fahrräder finden im zentral gelegenen Fahrradraum des Hauses einen sicheren Abstellplatz. Zudem haben Sie über die Hausverwaltung die Möglichkeit, einen Parkplatz in der Tiefgarage anzumieten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind mit der Fernwärme Wien direkt abzurechnen.  
Kautions: 5.000 EUR

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und sicheren Wohngegend, die besonders Naturliebhaber und Sportbegeisterte anspricht. Eine Filiale von Ms Sporty befindet sich in der Anlage und das Mühlwasser sowie die Lobau sind nur wenige Minuten mit dem Fahrrad entfernt und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. In der näheren Umgebung finden Sie alle wichtigen Nahversorger, Schulen, einen Kindergarten sowie das Donauspital. Öffentliche Verkehrsanbindungen sind ebenfalls in direkter Nähe: Die Bushaltestelle der Linie 92A erreichen Sie zu Fuß in nur 4 Minuten, die Straßenbahnlinie 25 in 6 Minuten und die U-Bahn-Station Donaustadt in etwa 13 Minuten. Alternativ gelangen Sie auch mit der Linie 25 oder dem Bus problemlos zur U-Bahn.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	42,02 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Essbereich im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



lichtdurchflutete Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad mit Waschmaschine



Bad

# Exposé - Galerie



Flur mit Einbauschränk



Vorzimmer

# Exposé - Galerie



Stiegenhaus



Fahrradraum



Ansicht Bergengasse



# Exposé - Galerie

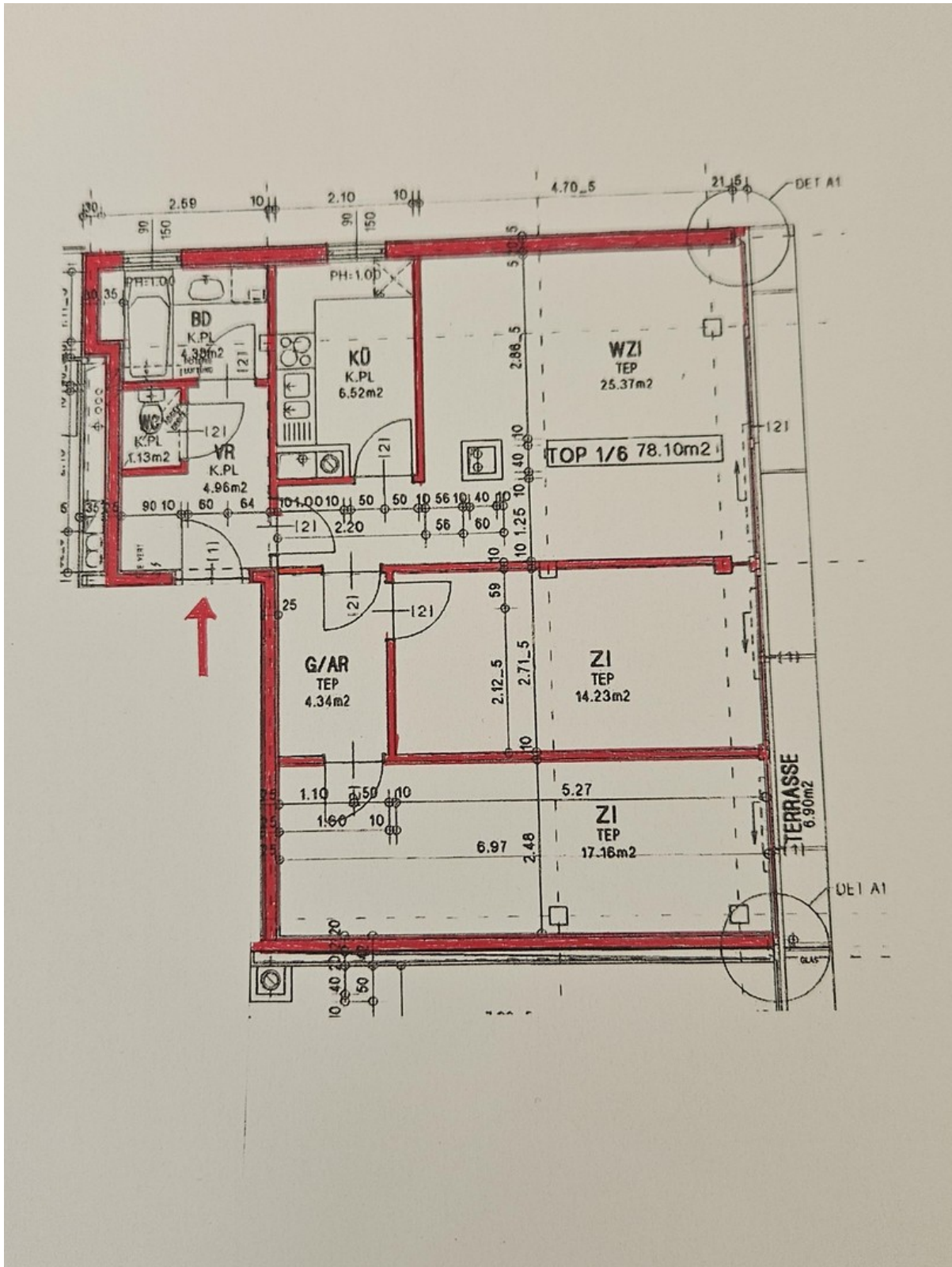


Südsicht



U2 Haltestelle Donauspital

# Exposé - Grundrisse



Grundriss