

**ARS VIVENDI - für Alle, die das Schöne lieben !!!**



Final\_Titel

**Objektnummer: 7939/2100146658**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Gesamtmiete</b>	950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	863,64 €
<b>Kaltmiete</b>	863,64 €
<b>USt.:</b>	86,36 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. BK und gesetzl. MwSt, ohne HK und Strom, diese sind vom Mieter selbst zu tragen

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Bauer**







Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wien ist für Sie keine Stadt sondern ein Lebensgefühl?

Sie genießen das unvergleichliche Angebot an Kunst, Kultur und Architektur in dieser einzigartigen Metropole ?

Sie haben einen hohen ästhetischen Anspruch und suchen eine Wohnung, die dem gerecht wird ?

Die Ihnen bereits beim Betreten bewusst macht, dass Sie sich eben in der lebenswertesten Stadt der Welt befinden ?

Dann sind Sie hier richtig...

Nicht nur die hochwertige, geschmackvolle Ausstattung macht Ihr neues Zuhause zu etwas ganz Besonderem - auch die Lage lässt keine Wünsche offen.

Sie leben mitten im bunten Hernals, perfekt angebunden an die Öffis. Die Tram 43 hält direkt vor dem Haus und bringt Sie in 18 Minuten zum Schottentor. Den Bus 10A sowie die S45 erreichen Sie in wenigen Gehminuten, der Lidlpark liegt 600 Meter entfernt. In unmittelbarer Nachbarschaft finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Cafés, Bars, Restaurants und eine Eisdiele :-)

Die haustierfreie Nichtraucherwohnung bietet Ihnen im 2. Liftstock eines hochwertig sanierten, klassischen Altbaus folgende Aufteilung:

1 Küchenbereich

1 Schlafzimmer

1 Wohnraum

1 (phantastisches) Badezimmer

1 Toilette mit Handwaschbecken

Die Möblierung befindet sich ebenso in einem ausgezeichneten Zustand - gerne können Sie die Wohnung auch teil-/ oder unmöbliert übernehmen.

Gerne nutzen Sie vorab die Möglichkeit des 360°-Rundgangs,

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2331269?accessKey=60d2df14ca4fa036feaaef87&p.device=Desktop>

(lässt sich durch Anklicken und Schieben in wirklich ALLE erdenklichen Perspektiven bewegen, viel Spaß :-))

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap