

**zur Vermietung, 3. OG, Lift 2 Zimmer Wohnung,  
neusaniert, Erstbezug**



**Objektnummer: 6614/314**

**Eine Immobilie von VPM Vienna Property Management HV-GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1160 Wien                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 41,60 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 41,60 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,80                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 737,41 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 582,40 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 670,37 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 87,97 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 67,04 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Immobilienmakler Thomas VPM Hausverwaltung GmbH

VPM Vienna Property Management HV-GmbH  
Taborstraße 20 / 7  
1020 Wien

H +436504100098

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Das Projekt Wurlitzergasse 77 bietet eine einzigartige Gelegenheit, in einem wunderschönen Gründerzeit-Wohngebäude zu wohnen.

Mit 14 Mietwohnungen in Größen zwischen 41m<sup>2</sup> und 162m<sup>2</sup>, bietet dieser hochwertige Umbau und Aufbau eine breite Palette an Optionen für zukünftige Mieter.

Die optimal geplanten Grundrisse, sowie die großzügigen Freiflächen, machen jede Wohnung lebenswert und ansprechend.

Die Lage des Gebäudes ist ein weiteres Highlight und bietet den perfekten Standort um exklusive Alt- und Dachgeschosswohnungen zu schaffen.

Das Projekt Wurlitzergasse 77 ist eine einzigartige Gelegenheit, in einer begehrten Lage in einem wunderschönen historischen Gebäude zu leben.

**Die geplante Fertigstellung wäre Q3/2024.**

- 14 Wohneinheiten
- 41 m<sup>2</sup> - 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Kellerabteile
- Freiflächen
- Hervorragende Anbindung (Bus, Straßenbahn, U-Bahn, S-Bahn)

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne jederzeit telefonisch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Thomas Kollinger

*Immobilientreuhänder*

## **VPM Vienna Property Management**

Taborstraße 20/7

1020 Wien

T. +43 1 212 797 114

E. office@vpm-hv.at

UID-Nr. ATU75924403

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

## **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 <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap