

**Exklusiv sanierte 2-Zimmer Mietwohnung mit gehobener  
Ausstattung in zentraler Lage**



**Objektnummer: 699**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilitentreuhand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

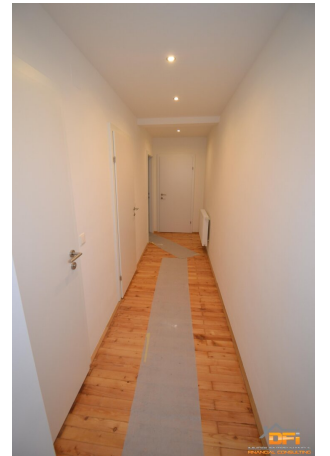
|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Adresse           | Lambrechtgasse                          |
| Art:              | Wohnung                                 |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 1040 Wien                               |
| Baujahr:          | 1960                                    |
| Zustand:          | Gepflegt                                |
| Alter:            | Neubau                                  |
| Wohnfläche:       | 69,00 m <sup>2</sup>                    |
| Gesamtfläche:     | 69,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 2                                       |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Keller:           | 3,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 1.290,00 €                              |
| Kaltmiete (netto) | 1.034,14 €                              |
| Kaltmiete         | 1.172,73 €                              |
| Betriebskosten:   | 125,38 €                                |
| USt.:             | 117,27 €                                |
| Provisionsangabe: |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



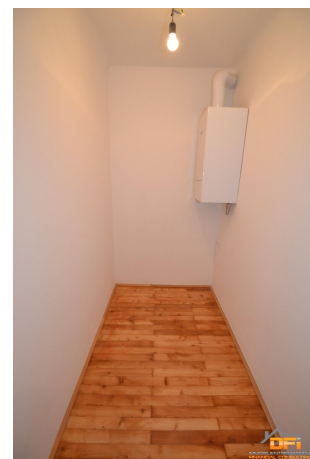
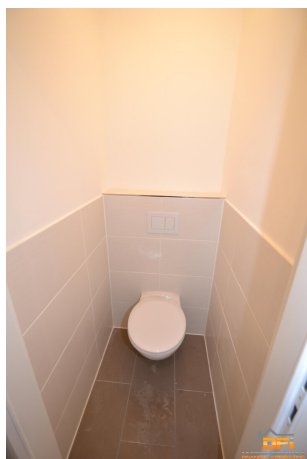
Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer











## Objektbeschreibung

DFi - Immobilienreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zur Anmietung ab dem 01.06.2024 an:

### **Traumhaft sanierte 2-Zimmer Wohnung mit großzügigem Grundriss in zentraler Lage mit guter Anbindung**

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten und bereits sanierten Neubau im 4. Obergeschoß mit Lift.

Die Raumaufteilung ist wie folgt: Vorzimmer/Gang, großes Wohnzimmer mit angrenzender und möblierter Küche, Badezimmer mit Wanne UND Dusche sowie Waschmaschinenanschluss, separates WC, großer Abstellraum, geräumiges Schlafzimmer

Die gesamte Wohnung ist komplett südwestseitig angeordnet...daher ist diese als absolut hell und sonnig !

Der Zustand der Wohnung ist als Zweitbezug nach Sanierung und somit sehr gut zu bezeichnen; dieser Zustand ist auch auf den noch folgenden Fotos ersichtlich.

Beheizt wird das Objekt mit einer Gasetagenheizung.

Die Küche ist mit modernen Markengeräten ausgestattet (Backofen samt Ceranfeld, großer Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Geschirrspüler, Spüle...) und auch bereits komplett in der Miete integriert.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (mehrere Supermärkte, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar!

Sehr gute öffentliche Anbindung:

Straßenbahnlinien 1 und 62 sowie die Badner Bahn sind innerhalb von ca. 2 Gehminuten erreichbar

Buslinie 13A ist in ca. 1 Gehminute erreichbar

Buslinie 59A ist in ca. 7 Gehminuten erreichbar

Interessiert? - Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für einen persönlichen Termin unter [anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at) jederzeit gerne zur Verfügung!

Besuchen Sie uns auch auf Facebook unter [www.facebook.com/dfi.co.at](https://www.facebook.com/dfi.co.at) und drücken Sie auf "Gefällt mir".

Alle angeführten Angaben wurden vom Abgeber genannt und sind ohne Gewähr.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap