

**350m zur U6 - voll möblierte Wohnungen über den Wolken -  
Seitengasse Ruhelage - exklusive Ausstattung**



**Objektnummer: 14632**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	59,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.750,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.590,91 €
<b>Kaltmiete</b>	1.590,91 €
<b>USt.:</b>	159,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Hellebrand

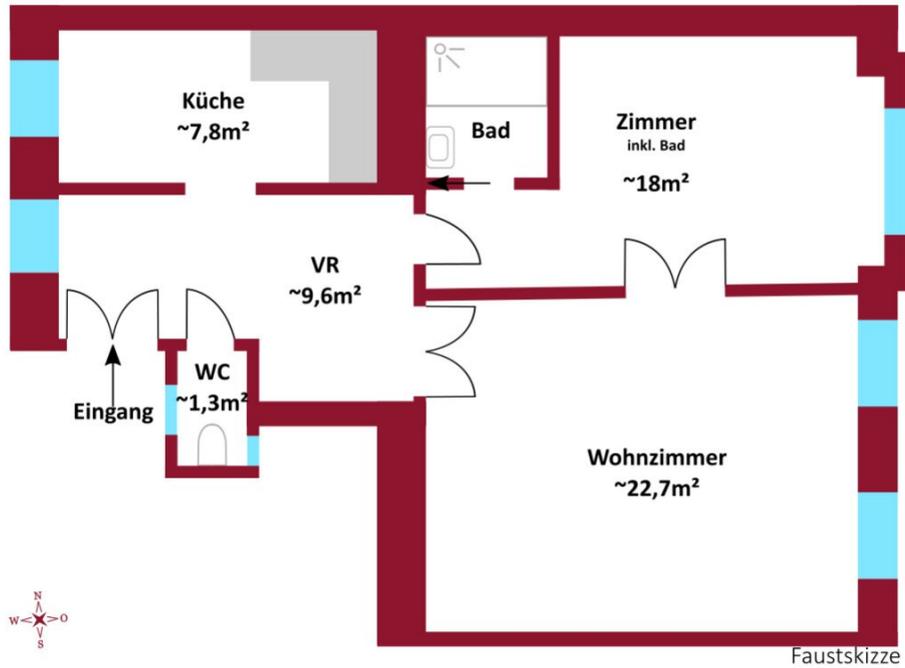
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 664 35 82 426  
H +43 664 35 82 426

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Faustskizze

## Objektbeschreibung

Die großzügige 2 Zimmerwohnung befindet sich im **4.Liftstock** ist östlich ausgerichtet und **voll möbliert**. In zentraler Lage erreichen Sie in wenigen Gehminuten die **U6 Josefstädter Straße**, sowie die Straßenbahn 2,5,33 und 46, die einen direkte Verbindung ins Zentrum von Wien bietet.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- **Mietdauer 4 Jahre**
- **verfügbar ab sofort**
- Wohnfläche: ca. 59,25m<sup>2</sup>
- voll möbliert
- Wohnzimmer
- Zimmer mit Bett
- Badezimmer mit Dusche
- Küche mit Sitzgarnitur
- Eichenparkett
- hochwertige Fliesen
- Gasetagenheizung
- WC-Separat

## **Kosten**

monatliche Miete: **1.750,- Euro** (die Betriebskosten, Umsatzsteuer ist bereits beinhaltet)

Kaution: 4BMM

Mietvertragserrichtungskosten: 300,-- Euro zzgl. Ust

## **Lage**

Sie suchen Ruhe in Grünanlagen, die Nähe zum Hamerlingpark und zum Brunnenmarkt, sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe zur Wohnung, nur 300m gehen und man trifft auf den Supermarkt Billa.

## **öffentliche Verkehrsanbindung**

300m zur Straßenbahn 2,46 - "Josefstädter Straße U"

350m zur Straßenbahn 5 - "Florianigasse"

350m zur U-Bahn U6 - "Josefstädter Straße "

400m zur Straßenbahn 33 - "Hernalser Gürtel"

450m zur Straßenbahn 2,5 - "Albertgasse"

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap