# ALSERGRUND: Sanierte 2-Zimmer Wohnung in zentraler Lage (Nähe Spittelau und Franz Josefs-Bahnhof)



**Objektnummer: 879** 

Eine Immobilie von DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Liechtensteinstraße

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1090 Wien

Baujahr:1985Zustand:GepflegtAlter:NeubauWohnfläche:41,00 m²Gesamtfläche:41,00 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

Heizwärmebedarf: C 89,04 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtmiete849,00 ∈Kaltmiete (netto)705,32 ∈Kaltmiete849,00 ∈Betriebskosten:143,68 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**



#### Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH Linzer Straße 377/1-2

#### 1140 Wien

T bitte um Anfrage via ł F +43 1 25 33 033-553

Gerne stehe ich Ihnen f Verfügung.



















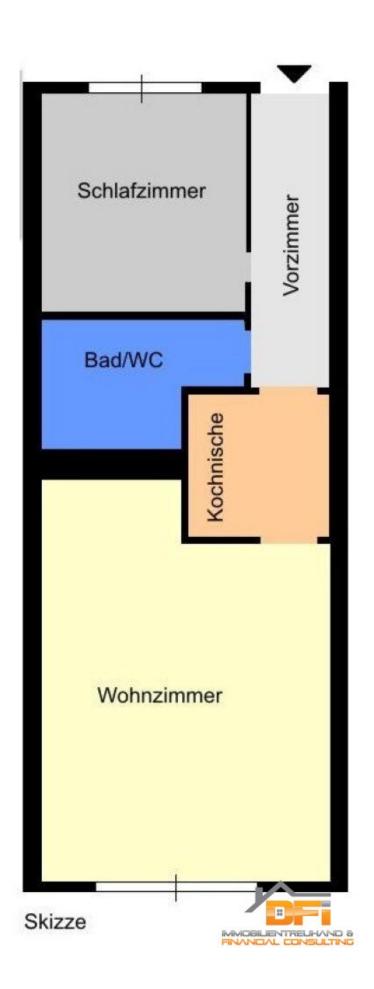












### **Objektbeschreibung**

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zur Anmietung ab dem 01.02.2026 an:

## Zentrales 2-Zimmer City-Appartement in guter Wohnlage und hervorragender Öffi-Anbindung

Die Wohnung befindet sich in einem Neubau im 4. Stock mit Lift und ist sowohl hofseitig als auch straßenseitig angeordnet.

Auf einer Wohnfläche von knapp 41m² erwartet den Mieter in moderner Grundriss.

Die Raumaufteilung ist wie folgt: Vorzimmer/Gang, großes Wohnzimmer, Küchennische (möbliert inkl. aller Geräte), Badezimmer mit Dusche, Toilette, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss, Schlafzimmer

Der Zustand der Wohnung ist als sehr gut und gepflegt zu bezeichnen; dieser Zustand ist auch auf den Fotos ersichtlich.

Das Badezimmer wurde vor einigen Jahren komplett erneuert.

Beheizt wird das Objekt mit einer klassischen Fernwärme-Zentralheizung.

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

Eine Tiefgarage im Haus ist vorhanden; Plätze können separat nach Verfügbarkeit angemietet werden.

Sehr gute öffentliche Anbindung:

Straßenbahnlinien 37 und 38 sind innerhalb von ca. 3 Gehminuten erreichbar

U6 - Nußdorfer Straße ist in rd. 6 Gehminuten erreichbar

U4/U6 - Spittelau 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 jederzeit gerne zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <250m Apotheke <250m Klinik <250m Krankenhaus <1.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <250m Universität <250m Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <1.750m

#### Sonstige

Geldautomat <250m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <250m Straßenbahn <250m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap