

## Schöne Single-Altbauwohnung in zentraler Lage



**Objektnummer: 8969**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Währingerstraße 49
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	31,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	895,09 €
Kaltmiete (netto)	661,27 €
Kaltmiete	766,28 €
Betriebskosten:	105,01 €
Heizkosten:	44,55 €
USt.:	84,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

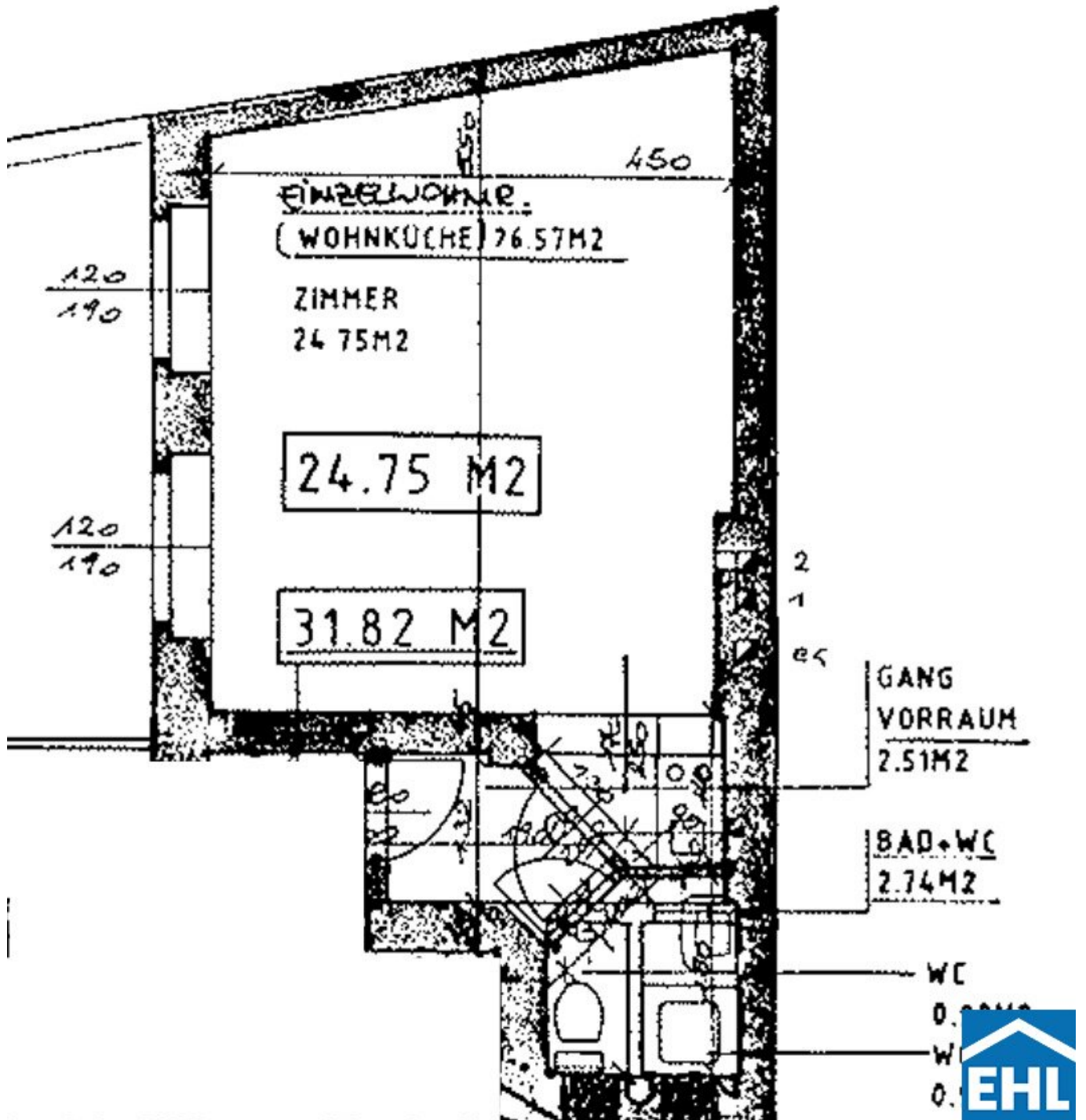
EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at







## Objektbeschreibung

### Schöne Single-Altbauwohnung in zentraler Lage

Durch die Nähe zum Währinger Gürtel und zur Nussdorfer Straße ist eine optimale Infrastruktur und Verkehrsanbindung gegeben. Der nahe gelegene Währinger Park bietet Grünflächen und Naherholung.

Diese Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt über einen Wohn- und Schlafraum mit einer vollausgestatteten Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen Vorraum.

### Ausstattung

- vollausgestattete Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- im Wohnraum ist ein Parkettboden verlegt
- der Nassraum ist verflies

Ein Lift ist im Haus vorhanden.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahnlinie U6 "Währinger Straße"
- Straßenbahnlinie 5, 33, 37, 38, 40, 41, 42
- Buslinie 40A

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <50m

Apotheke <50m

Klinik <250m

Krankenhaus <475m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <350m

Universität <250m

Höhere Schule <225m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <1.600m

**Sonstige**

Geldautomat <75m

Bank <75m

Post <325m

Polizei <325m

**Verkehr**

Bus <25m

U-Bahn <150m

Straßenbahn <50m



Bahnhof <425m  
Autobahnanschluss <2.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.