

**SEHR HELLE, PROVISIONSFREIE, UNBEFRISTETE 121m²
3-ZIMMER-WOHNUNG IN BESTER WÄHRINGER
RUHELAGE ZU MIETEN!**



Objektnummer: 338618576
Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	121,00 m ²
Zimmer:	3
Gesamtmiete	1.895,60 €
Kaltmiete (netto)	1.554,85 €
Kaltmiete	1.723,27 €
Betriebskosten:	168,42 €
USt.:	172,33 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

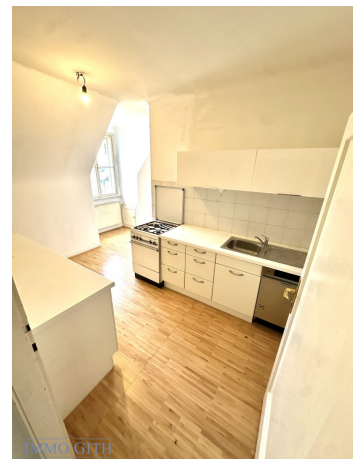
Ihr Ansprechpartner

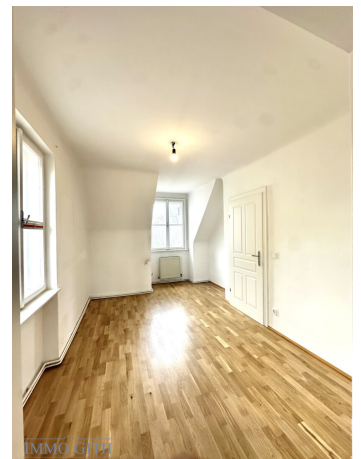
Mag. Doris Haimel

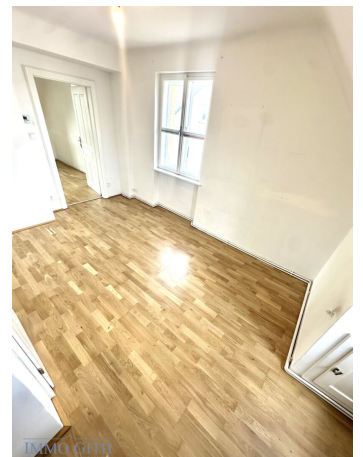
IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

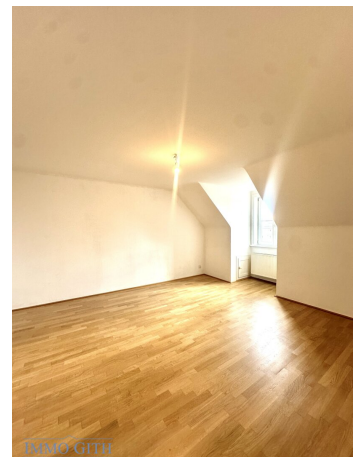
H +43 676 5223384

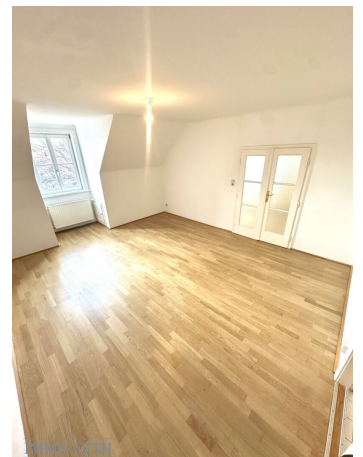
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

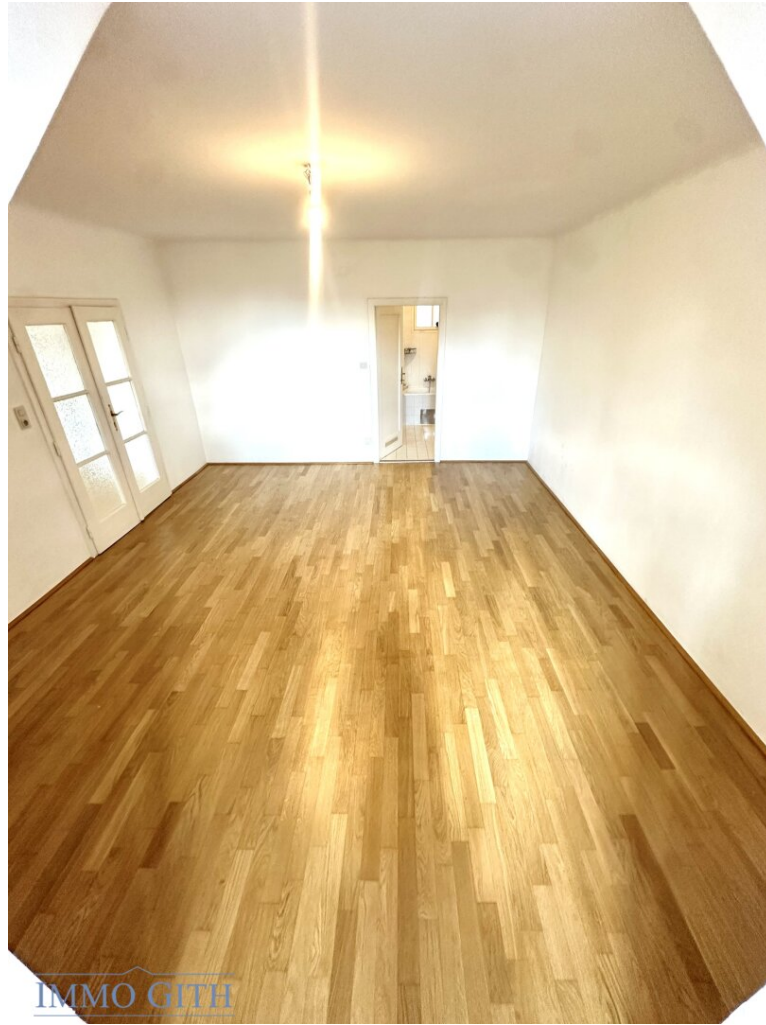






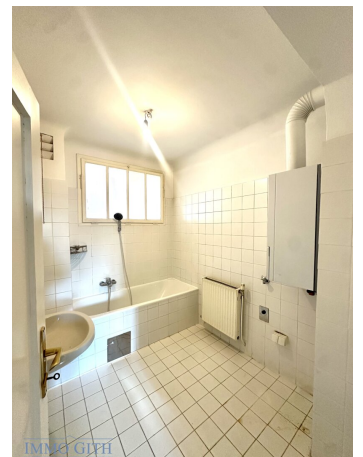


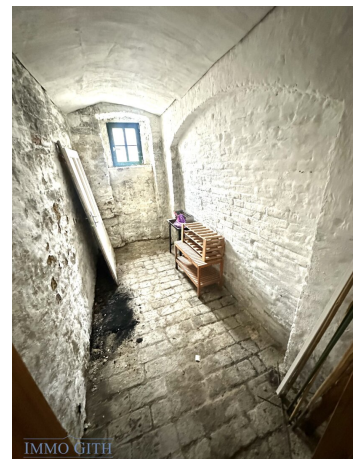




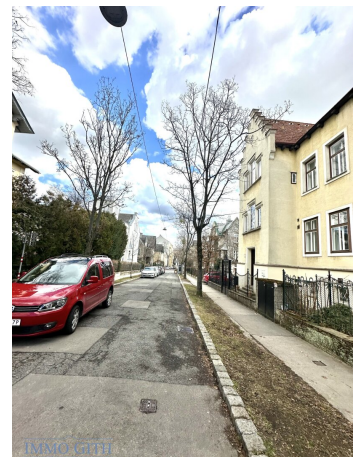














Objektbeschreibung

SEHR HELLE, PROVISIONSFREIE, UNBEFRISTETE 121m² 3-ZIMMER-WOHNUNG IN BESTER WÄHRINGER RUHELAGE ZU MIETEN!

Eine ca. **121 m² große, lichtdurchflutete und gepflegte Altbauwohnung** kommt in der **besonders ruhigen und sicheren** Anton-Franck-Gasse im **schönen und naturnahen 18. Wiener Gemeindebezirk** nahe des **Türkenschanzpark**s zur Vermietung.

Diese großzügige Wohnung entstand durch die **Zusammenlegung zweier Einheiten** und bietet daher eine besonders flexible Raumaufteilung. Sie eignet sich sowohl als **stilvolle Privatwohnung** als auch ideal für eine **Praxis** oder **Kanzlei**.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** und bietet **2** großzügige **Eingangsbereiche**, **1** großes **Wohnzimmer**, **2** geräumige **Schlafzimmer bzw. Bürozimmer**, **1** separate **Küche**, **2** moderne **Bäder** mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie **2 getrennte WCs**.

Edler **Parkettboden** und stilvolle **Fliesen** verleihen der Wohnung eine zeitlose Eleganz.

Beste Lage & ausgezeichnete Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer **besonders sicheren und gehobenen Wohngegend**, direkt gegenüber der israelischen Botschaft. Alle wichtigen **Nahversorger** sind in wenigen Minuten erreichbar. Die **U-Bahn-Stationen Währinger Straße und Nußdorfer Straße** sind fußläufig schnell erreichbar, ebenso der **Gersthofener Bahnhof**. Zudem befinden sich zahlreiche Parks wie der **Türkenschanzpark, Sternwartepark und Währinger Park** in unmittelbarer Nähe und bieten hervorragende Erholungsmöglichkeiten.

Eine servicierte **Gasetagenheizung** sorgt für Warmwasser und Heizung, und ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung wird UNBEFRISTET vermietet!

Gesamtmiete (inkl. BK + USt.) beträgt € 1.895,60

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: € 0,-!

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 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap