

**Top Stadtwohnung in direkter Nähe zum Technischen  
Museum und Schloss Schönbrunn !**



**Objektnummer: 6202/140206**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	85,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.004,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	913,27 €
<b>Kaltmiete</b>	913,27 €
<b>USt.:</b>	91,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **TRIMOND Immobilienmakler GesmbH**

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

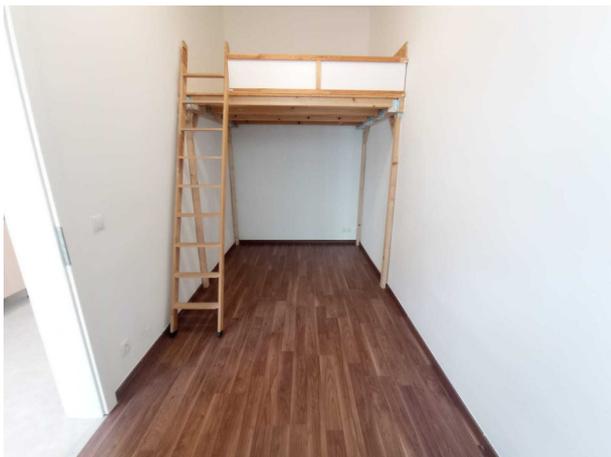
T 01/713 58 22

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













## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im **1. Stock (ohne Lift)** und besteht aus **zwei sehr hellen, geräumigen Zimmern**, welche zum Bahndamm hinaus ausgerichtet sind, einem **hofseitigen Kabinett**, einer **teileingerichteten Kochnische**, einem Badezimmer mit **Dusche, Waschbecken**, WM-Anschluss und Toilette, und **einem sehr geräumigen Vorraum**. Beheizt wird diese Wohnung mittels einer Gasetagenheizung.

**Die Wohnung eignet sich sehr gut für ein Pärchen**, aber auch eine **Jungfamilie** würde sich in dieser Wohnung **sehr wohl fühlen**. Dadurch, dass 3 Zimmer ( ca 2x20 m<sup>2</sup> und eines mit 10-12 m<sup>2</sup> ) getrennt begehbar sind, ist die Wohnung auch 2 oder 3 er WG tauglich!

**Die vorhandenen Hochbetten können ohne Ablöse übernommen werden!**

**Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand und kann daher per sofort übernommen und bezogen werden.**

Die Lage zeichnet sich durch die **Nähe zum Schloss Schönbrunn / Technischen Museum** sowie der **U Bahn Station Schönbrunn** aus.

Weiteres befindet sich die **Straßenbahnlinie 10, 49,52** sowie die **Buslinie 10A** in unmittelbarer Nähe.

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermines** bitte ich um Zusendung einer **Anfrage per mail** direkt von der jeweiligen Website wo Sie sich gerade befinden.

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter [www.trimond.at](http://www.trimond.at)

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap