

**Schöne 2-Zimmer Wohnung mit ruhigem Balkon in sehr guter Lage im 8. Bezirk**



**Objektnummer: 6060**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien,Josefstadt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 47,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,69
<b>Gesamtmiete</b>	1.475,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.221,71 €
<b>Kaltmiete</b>	1.340,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,20 €
<b>USt.:</b>	134,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lisa Gehringer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

T +43 660 8368 763  
H +43 660 8368 763  
F +43 1 99742 46 99

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





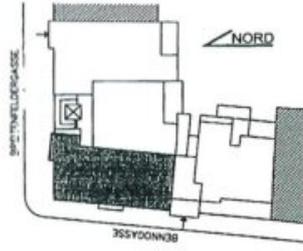






**IMMORENT S**

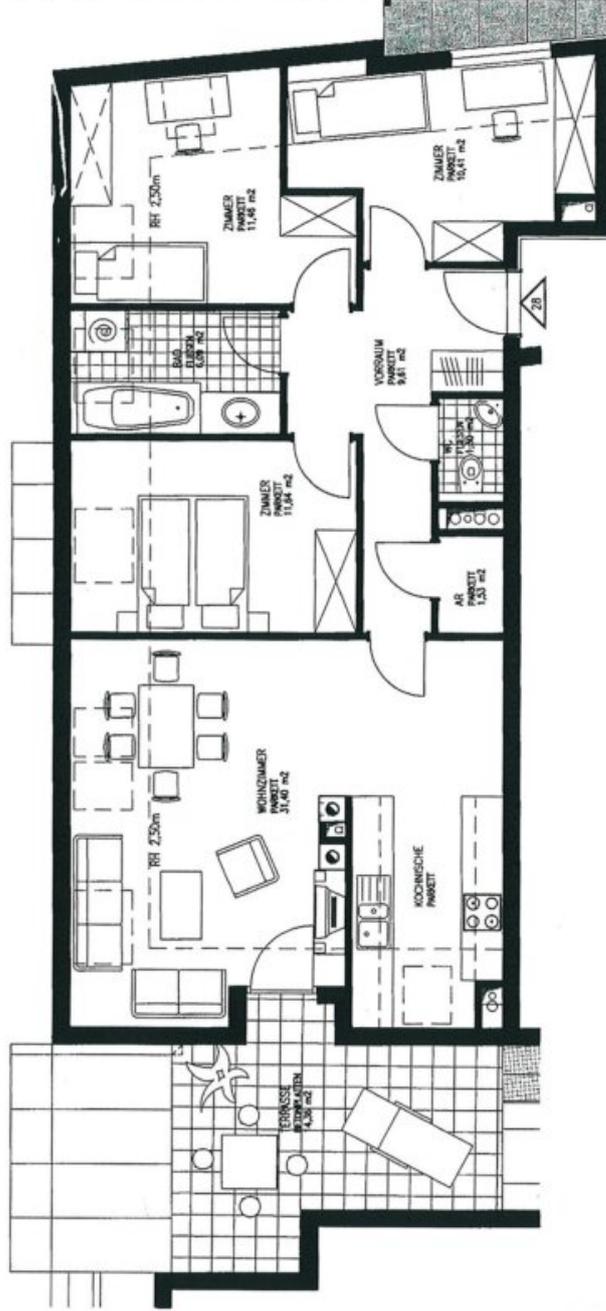
WOHNHAUS  
BENNOGASSE 20  
BREITENFELDERGASSE13  
1080 WIEN



TOP 28 1. DG

4 - ZIMMERWOHNUNG  
MIT MOBILIERUNGSVORSCHLAG  
WOHNFLÄCHE : 83,44 m<sup>2</sup>  
TERRASSE : 12,17 m<sup>2</sup>

GARAGENPLATZ: 1  
KELLERABTEIL: 1



UNVERBINDLICHE PLANKOPIE! ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN! DIE ROHBAUMASSE SIND ZUM BESTELLEN VON EINBAUMÖBEL UNGEEIGNET!

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

Zu vermieten ist eine schöne Zwei-Zimmer Wohnung mit praktischem Grundriss. Über den Flur gelangt man in die ca. 61qm große Wohnung. Hier befindet sich auch das Gäste WC inkl. Handwaschbecken und ein Abstellraum.

Der Wohnraum inkl. voll ausgestatteter Küche ist großzügig und bietet Zugang zum ca. 8qm großen Balkon, welcher zur sehr ruhigen Hausrückseite ausgerichtet ist.

Das Schlafzimmer befindet sich in einem eigenen Abschnitt der Wohnung, welche durch eine Türe vom Rest der Wohnung getrennt ist. Hier liegt auch das Badezimmer inkl. Duschwanne, sowie ein Schrankraum. Vom Schlafzimmer aus gelangt man ebenfalls auf den Balkon.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Flur
- WC
- Abstellraum
- Wohnraum mit Kochnische samt Herd und Spüle
- Schlafzimmer
- Schrankraum
- Badezimmer
- Kellerabteil
- Balkon

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Gebäudekomplex, welcher mit einem Aufzug ausgestattet ist.

Ein Fahrradkeller steht den Hausbewohnern zur freien Verfügung, ein Stellplatz für KfZ kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage des 8. Bezirks, die U-Bahn Station Josefstätter Straße erreichen Sie in ca. 5 min, die U-Bahn Station Alser Straße erreichen Sie zu Fuß in ca. 7 min, die nächste Straßenbahnhaltestelle in ca. 3 min. In der näheren Umgebung befinden sich einige kleinere Parkanlagen, sowie Restaurants, Geschäfte und Bars. SPAR und BILLA sind ebenfalls nur wenige 100m entfernt.

Besichtigungen sind jederzeit flexibel möglich - auch am Abend und am Wochenende.

Rufen Sie mich an, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme:

**Lisa Gehringer**

**0660 - 83 68 763**

[lg@fermoso.at](mailto:lg@fermoso.at)

3 BMM Kautio, befristetes Mietverhältnis auf maximal 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen. Die Hausverwaltung erhebt bei für die Vertragsserrichtung eine Gebühr i.H.v. EUR 150,00 inkl. USt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilitentreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitentreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <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