

**NEUE Einbauküche! Sanierte Mietwohnung in 1190 Wien -  
60m<sup>2</sup> // 2 Zimmer // Lift!**



**Objektnummer: 6457/234**

**Eine Immobilie von Vizute Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 60,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 133,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,79                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.100,00 €                               |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 858,74 €                                 |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.000,01 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 106,53 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 99,99 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Diego Vizquete

VIZUETE Immobilien GmbH  
Hauptstraße 3  
2371 Hinterbrühl

T 0660/7773377  
H +43 664 470 99 61

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













# Objektbeschreibung

## **NEUE Einbauküche inklusive!**

Willkommen im Herzen von Wien!

Sie suchen eine moderne und gut gelegene Wohnung in der österreichischen Hauptstadt? Dann haben wir genau das Richtige für Sie: Eine charmante 60m<sup>2</sup> Wohnung in der begehrten Gegend von 1190 Wien. Die Wohnung ist nicht nur optimal aufgeteilt und voll ausgestattet, sondern bietet auch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie eine Vielzahl an Annehmlichkeiten in der direkten Umgebung.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, eine moderne Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, während die hochwertigen Bodenbeläge und die stilvolle Einrichtung für ein ansprechendes Wohngefühl sorgen.

Die zentrale Lage der Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sondern auch eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen direkt vor Ihrer Haustür. Egal ob Sie mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Bahnhof unterwegs sind, Sie erreichen alle wichtigen Ziele schnell und bequem. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da Sie innerhalb weniger Minuten die Autobahn erreichen.

Auch das Gesundheitswesen kommt in der Gegend nicht zu kurz. In fußläufiger Entfernung finden Sie eine Apotheke, eine Klinik und ein Krankenhaus. Für die regelmäßige ärztliche Versorgung müssen Sie nicht weit fahren, da sich ein Arzt direkt um die Ecke befindet.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

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 <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap