

**Ruhige, renovierte, gut angelegte, 2-Zimmer-Wohnung im
Cottage, nahe Türkenschanzpark mit neuer Küche!**



Objektnummer: 3530-8

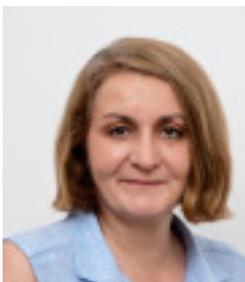
**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gregor-Mendel-Straße 12-14
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1954
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Gesamtmiete	1.120,13 €
Kaltmiete (netto)	776,55 €
Kaltmiete	917,25 €
Betriebskosten:	130,20 €
Heizkosten:	102,00 €
USt.:	100,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Silvia M. Hufnagl

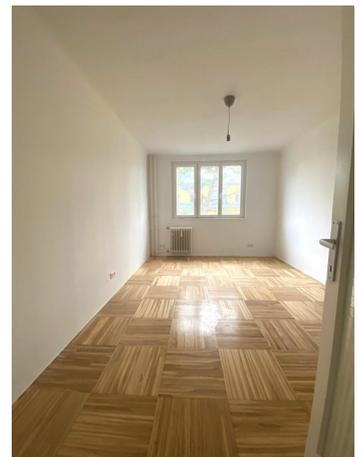
Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.
Argentinierstrasse 43/15

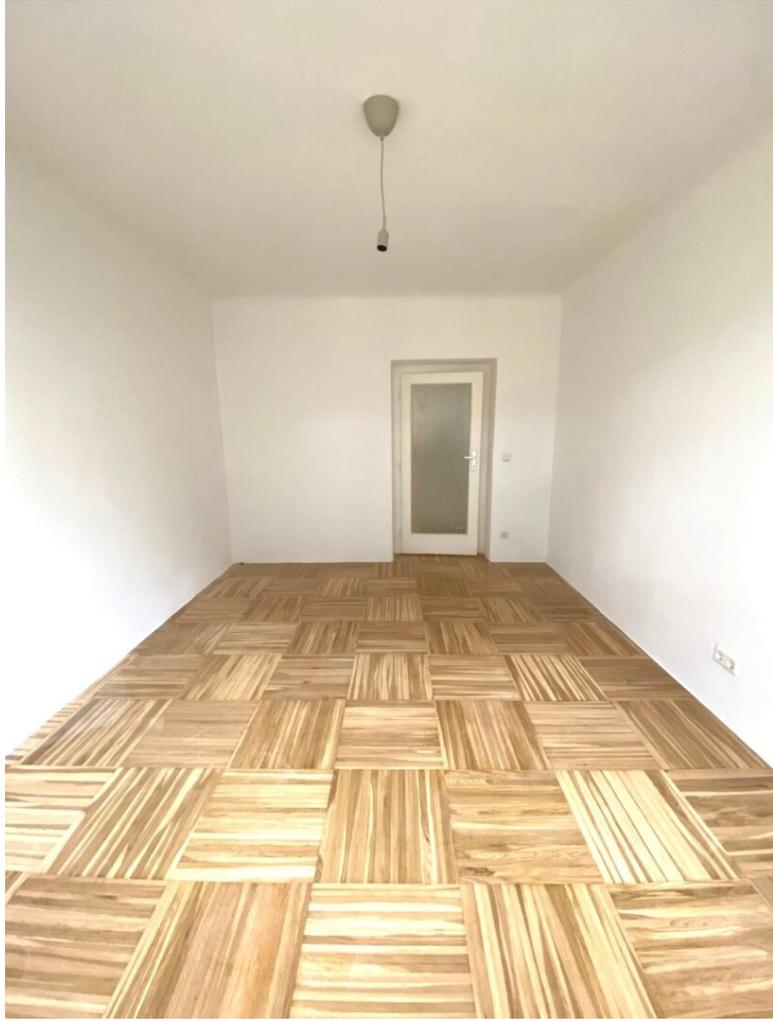
1040 Wien

H +43 (0) 699/109 36

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur



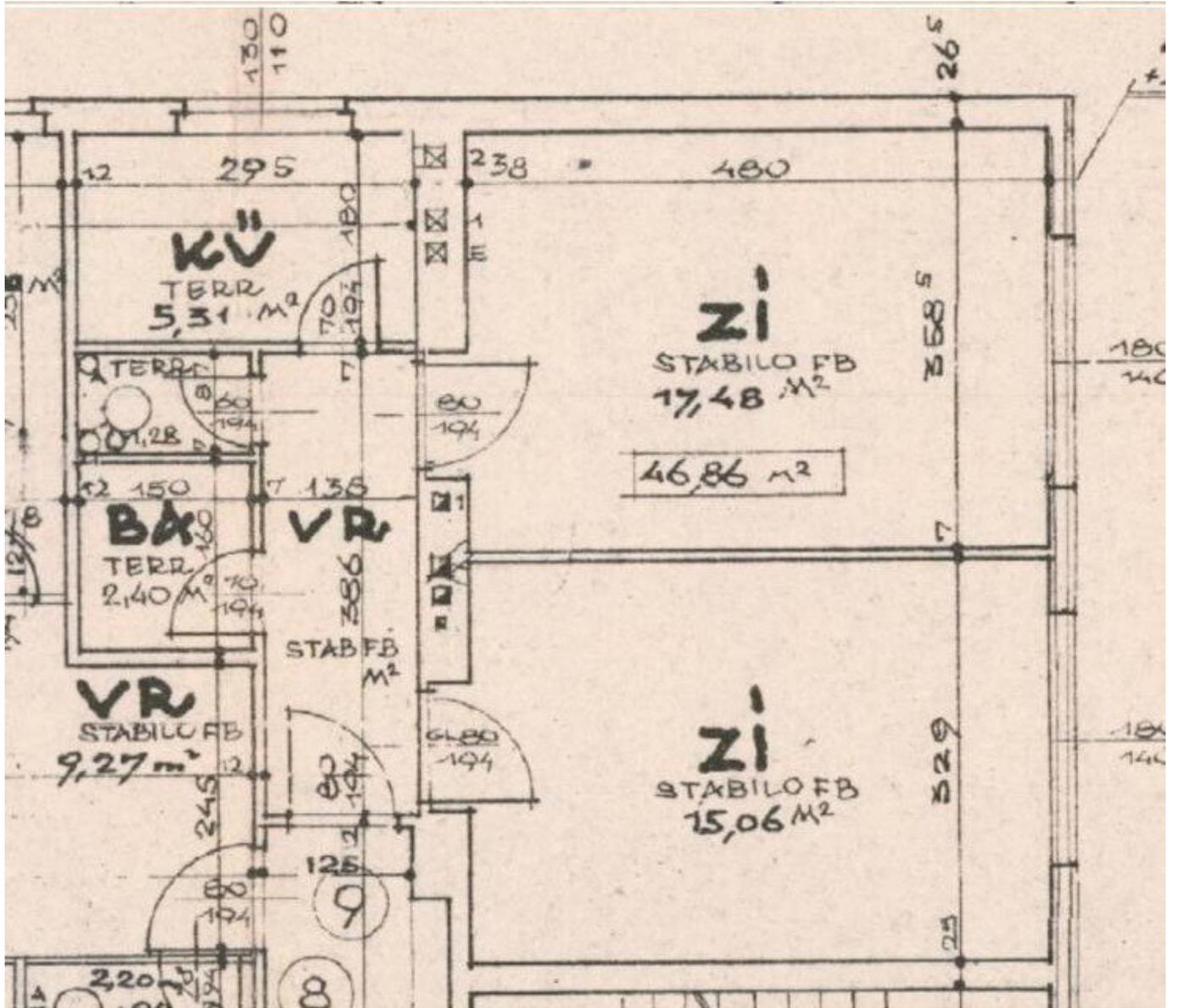












Objektbeschreibung

Lage:

Diese schöne, gut angelegte Wohnung besticht durch ihre ideale Lage in einem schönen Stadtteil des 18. Bezirks. In unmittelbarer Nähe finden Sie den grünen Türkenschanzpark, der zu entspannenden Spaziergängen einlädt. Diverse medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Zudem ist die Anbindung an die öffentliche Verkehrsmittel wie die Straßenbahnlinie 40, 41 bzw. der Buslinie 40A hervorragend, was Ihnen eine optimale Erreichbarkeit der Innenstadt und anderer Stadtteile garantiert. Die U6 Volksoper und S-Bahn Gersthofer sind jeweils 2 Straßenbahnstationen entfernt. Der Kutschkermarkt, das Zentrum für Translationswissenschaft in der Gymnasiumstraße und die Boku Peter Jordan Straße sind ca. 15 Gehminuten entfernt.

Genießen Sie urbanes Leben in einer ruhigen Umgebung!

Wohnung:

Die frisch renovierte 2-Zimmer Wohnung liegt im 2. OG des Hauses mit Innenhof und extra Garten. Sie ist rd. 49 m² groß und besteht aus 2 zentral begehbaren Zimmern, einer Küche mit neuer Einbauküche, einem Bad mit Badewanne und Duschtrennung und einem davon getrennten WC.

Das Haus bietet zudem, neben einem Innenhof auch einen Gemeinschaftsgarten. Es gibt einen gartenseitigen, nicht überdachten Fahrradplatz. Eine Waschküche ist auf Stiege 4. Kein Aufzug.

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.

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 <300m
Apotheke <375m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <300m
Universität <625m
Höhere Schule <400m

Nahversorgung

Supermarkt <425m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <1.425m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <625m
Polizei <475m

Verkehr

Bus <300m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <325m
Bahnhof <650m
Autobahnanschluss <2.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap