

## **Zentral gelegenes Apartment mit Fernblick in Wien 10**



**Objektnummer: 7311/564**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1993                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 42,17 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 42,17 m <sup>2</sup>                    |
| Gesamtfläche:                 | 42,17 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 1                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 43,52 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,15                           |
| Gesamtmiete                   | 1.207,16 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 848,00 €                                |
| Kaltmiete                     | 999,63 €                                |
| Betriebskosten:               | 151,63 €                                |
| Heizkosten:                   | 94,35 €                                 |
| USt.:                         | 113,18 €                                |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

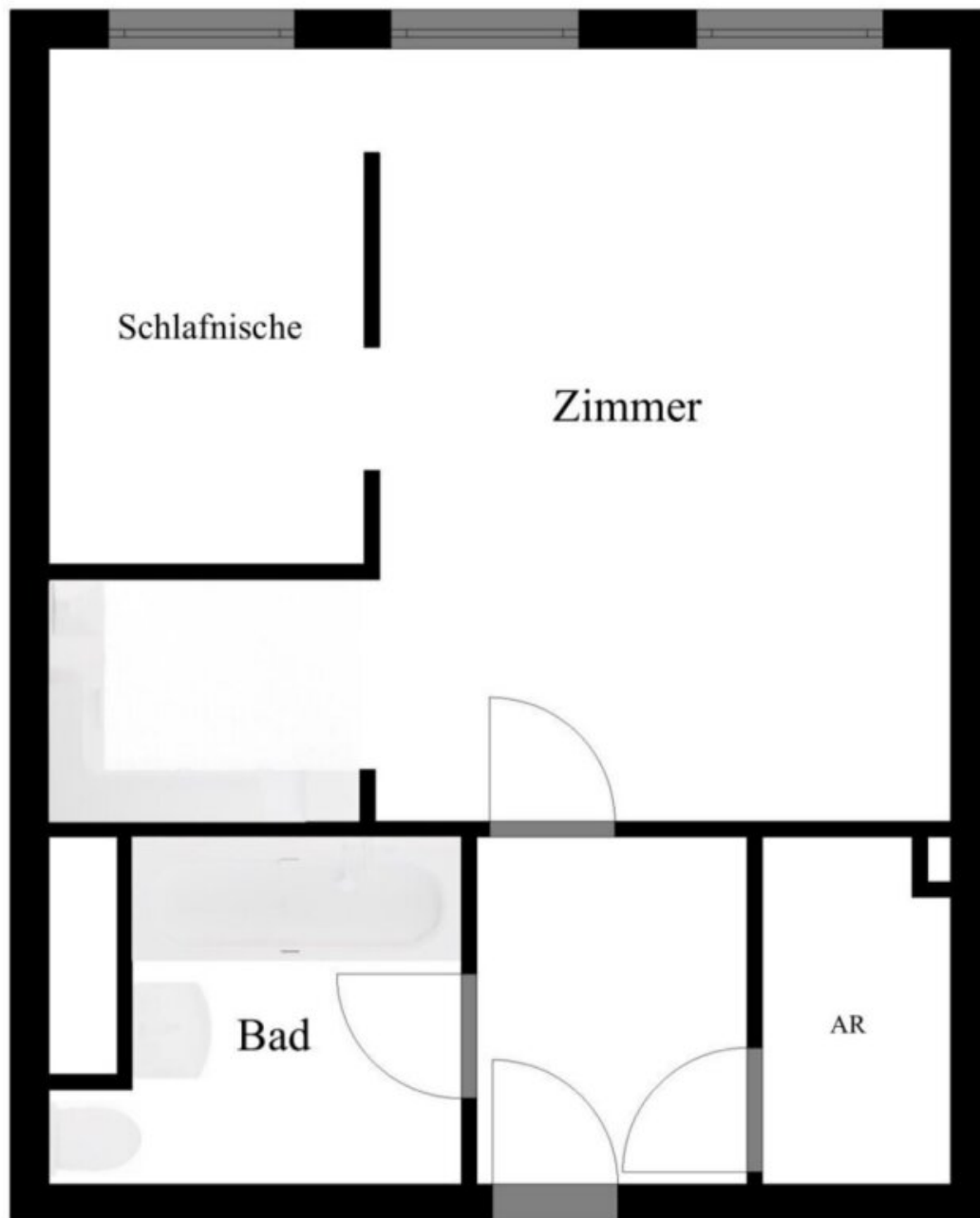


Mag. Karl Urban









Wohnung 3 1100

# Objektbeschreibung

## **Gut geschnittene 1 1/2 Zimmerwohnung mit Fernblick über Wien**

**Entkoppelt von der Hektik des Alltages und dennoch zentral - gute Anbindung ans öffentliche wie auch ans Individualverkehrsnetz.**

Mit einer Wohnfläche von 42,17 m<sup>2</sup> und einem geräumigen Zimmer inkl. Küchennische + kleinem Zimmer mit Schlafbereich, Abstellraum und Bad/WC, finden Sie hier alles, was Sie zum Wohnen brauchen.

### **HIGHLIGHTS:**

- U1 Hauptbahnhof und zukünftige U2
- Fernblick
- 1 Zimmer mit getrennter Schlafnische
- Sämtliche Nahversorger und zahlreiche Restaurants in direkter Nachbarschaft
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

### **INFOS ZUR WOHNUNG:**

- BAUJAHR: 1993
- WOHNFLÄCHE: ca. 42,17 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 1,5
- MÖBLIERT: Küche und Bad.

- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Im Badezimmer
- BADEZIMMER: Dusche, Waschbecken WC und Waschmaschinenanschluss
- RAUMHÖHE: ca. 2,50 m
- HEIZUNG: Gas-Etagenheizung
- KELLER: ca. 5 m<sup>2</sup>
- MIETDAUER: 3 JAHRE
- VERKEHRSANBINDUNG: U1 Hauptbahnhof, Zukünftige U2, Straßenbahnlinien 1, 18 62 und BB und Buslinie 14a
- HWB: 43,52
- KLASSE: B

#### MONATLICHE KOSTEN:

- Hauptmietzins netto EUR 848,00
- Betriebskosten netto EUR 151,63
- Heizung netto EUR 37,91
- Warmwasser netto EUR 56,44
- Ust 10%/20% EUR 113,18

**Gesamtmiete (brutto)            EUR 1207,16**

**Kaution: 3 BMM**

**YELLOWBIRD IMMOBILIENMAKLER GMBH**

1040 Wien, Schwindgasse 11/3

Diese Nachrichten inkl. jeglicher inhaltlicher Anhang wird ausschließlich an die angegebene Adresse adressiert. Das bestehenden Urheber- und Nutzungsrechte der Inhalte verbleiben bei Yellowbird Immobilienmakler GmbH.

Die Weitergabe an Dritte sowie Veröffentlichung, Vervielfältigung, Verbreitung, Nachbildung oder sonstige Verwertung der Ideen, Prozesse und Lösungen sind ohne vorherige Zustimmung von Yellowbird Immobilienmakler GmbH nicht zulässig.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap