

**Jungfamilienhit! Moderne Dreizimmerwohnung mit vielen  
Möglichkeiten - modern adaptiert, Nähe UNI Schmelz**



**Objektnummer: 6343**

**Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klausgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	57,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	57,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 86,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,03
Gesamtmiete	1.149,99 €
Kaltmiete (netto)	894,24 €
Kaltmiete	1.045,45 €
Betriebskosten:	151,21 €
USt.:	104,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



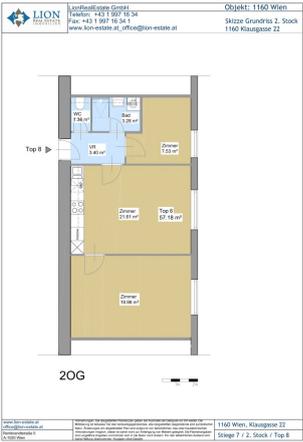
Raschad Elfar











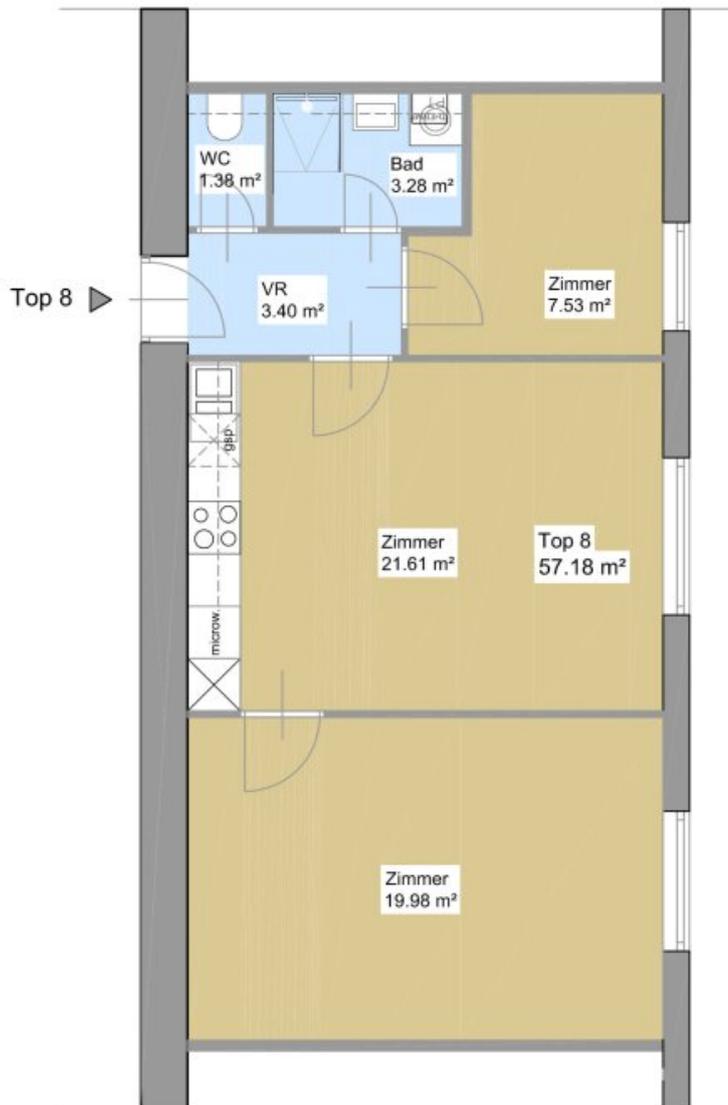




LionRealEstate GmbH  
Telefon: +43 1 997 16 34  
Fax: +43 1 997 16 34 1  
www.lion-estate.at\_office@lion-estate.at

Objekt: 1160 Wien

Skizze Grundriss 2. Stock  
1160 Klausgasse 22



2OG



www.lion-estate.at  
office@lion-estate.at

Rembrandtstraße 5  
A-1020 Wien

Anmerkungen: Die dargestellten Planskizzen geben die Ausmaße der Gebäude vor Ort wieder. Die Möblierung ist teilweise Teil des Verkaufsgegenstandes, alle dargestellten Gegenstände sind symbolischer Natur. Änderungen am abgebildeten Plan sind aufgrund von behördlichen, bau- oder haustechnischen Anforderungen möglich, dieser ist daher nicht zur Anfertigung von Möbeln geeignet. Die Flächenangaben sind ungefähre Angaben und können sich in der Natur noch ändern. Für den tatsächlichen Zustand wird keine Haftung übernommen. Angaben ohne Gewähr.

1160 Wien, Klausgasse 22

Stiege 7 / 2. Stock / Top 8

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1160 Wien! Diese charmante, modernisierte Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und zeitgemäßes Wohnen benötigen. Mit einer großzügigen Fläche von 57 m<sup>2</sup> und drei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie der ideale Ort für Singles, Paare oder kleine Familien, die das pulsierende Leben der Stadt lieben.

Der Mietpreis von 1.149,99 € macht diese Wohnung nicht nur attraktiv, sondern auch äußerst bezahlbar für das, was sie zu bieten hat. Der offene Wohnbereich mit einer modernen Wohnküche lädt dazu ein, gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkett sorgt für ein stilvolles Ambiente und bietet gleichzeitig den Komfort, den Sie sich wünschen.

Die Wohnung ist mit einer Etagenheizung ausgestattet, die Ihnen auch in den kälteren Monaten ein angenehmes Wohnklima garantiert. Die Dusche im Badezimmer ist nicht nur praktisch, sondern auch ein Ort der Entspannung nach einem langen Tag. Zudem haben Sie Zugang zu Kabel- und Satelliten-TV, sodass Sie Ihre Lieblingssendungen und Filme in bester Qualität genießen können.

Die Lage könnte nicht besser sein: Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt unterwegs. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder der Bahnhof – Sie erreichen alles in kürzester Zeit.

Die Umgebung bietet Ihnen eine Vielzahl an Annehmlichkeiten. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und sogar Universitäten befinden sich in unmittelbarer Nähe. So können Sie sicher sein, dass alles, was Sie für den Alltag benötigen, direkt vor der Tür liegt. Auch Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, sodass Sie immer frische Produkte und tägliche Besorgungen schnell erledigen können.

Diese Wohnung in 1160 Wien vereint modernen Komfort mit einer hervorragenden Lage und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause erwartet Sie.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter [?+43 69918828533](tel:+4369918828533)

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Raschad Elfar**

**LionRealEstate ist GmbH**

**Kosten:**

- Kaution: 3 BMM
- Befristung: 5 Jahre
- Bezugsbereit ab voraussichtlich 15.7.2025
  - Miete: € 983,67,-- inkl. Ust
  
  - Betriebskosten: € 166,33,- inkl. Ust.

Gesamtkosten monatl.: € 1150,00

Wenn Sie nähere Informationen wünschen, zögern Sie nicht uns zu kontaktieren! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Email an **office@lion-estate.at** oder telefonisch unter [+43 699 18828533](tel:+4369918828533). Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich.

Wir weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Namen und Telefonnummer bearbeitet werden können

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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap