

## **TRAUMAUSBLICK: Freundliche 1-Zimmer Wohnung in zentraler Lage im 14. Liftstock**



**Objektnummer: 1620**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilitentreuhand & Financial Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geiselbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,50 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	41,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	650,00 €
Kaltmiete (netto)	552,73 €
Kaltmiete	650,00 €
Betriebskosten:	97,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

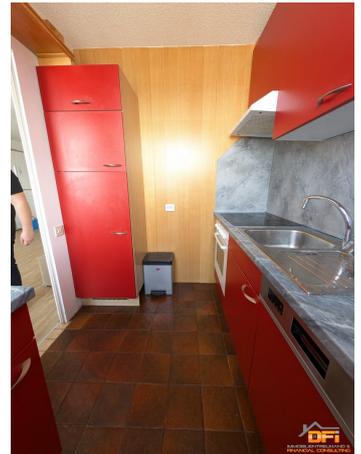


**Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer**

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH











## Objektbeschreibung

DFi - Immobilienreuehand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zur sofortigen Anmietung an:

### **Gut geschnittene 1-Zimmer Wohnung mit Fernblick in zentraler Wohnlage**

Die Wohnung befindet sich im 14. Stock mit Lift eines älteren **Neubaus der 70er Jahre**.

Die Wohnung ist nach **Westen ausgerichtet** und daher sehr hell und freundlich.

**Raumaufteilung: Vorraum, großes Wohn-/Schlafzimmer, Küche (ausgestattet), Bad mit Wanne, Waschmaschine und WC**

Die Wohnung befindet sich in **sehr gutem Zustand** (siehe Fotos).

In den Wohnräumen befindet sich klassischer **Parkettboden**; die Sanitarräumlichkeiten sind mit Fliesenboden ausgestattet.

Beheizt wird die Wohnung mit einer klassischen **Fernwärmeheizung** mittels Radiatoren.

Das aktuell von der Hausverwaltung verrechnete Akonto für Heizung und Warmwasser beträgt derzeit rd. EUR 85,38 p.M.

Das Objekt verfügt über elektrische Außenjalousien sowie einem atemberaubenden Fernblick in Richtung Innenstadt.

Besonders hervorzuheben ist außerdem die Möblierung und das Heimkinosystem, welche bereits in der Miete inkludiert sind und in der Wohnung verbleiben.

Ein **Kellerabteil** rundet dieses interessante Angebot ab.

Im Haus gibt es außerdem einen großen Garten mit Kinderspielplatz sowie einen Fahrradabstellraum zur Mitbenutzung.

Eine hauseigene **Tiefgarage** ist im Haus vorhanden; Plätze sind über die Hausverwaltung anzumieten (mittels Warteliste).

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist auch die Nähe zu folgenden Einrichtungen:

- Sportplatz Simmering
- Tangentenpark
- Familienbad Herderplatz

Die öffentliche Anbindung ist als gut zu bezeichnen:

S-Bahn Station Geiselbergstraße: rd. 5 Gehminuten entfernt (damit erreicht man in nur 10 Fahrminuten die Innenstadt)

Straßenbahnlinie 11: rd. 3 Gehminuten entfernt

Buslinie, 11E und 69A: rd. 3 Gehminuten entfernt

Flughafen Wien ist in rd. 15 Fahrminuten erreichbar

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und

eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter **[anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at)** zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap