

## repräsentative 3-Zimmer-Wohnung nahe der Hofburg



**Objektnummer: 6924/326**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Burggasse 6-8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1892
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 138,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,46
Gesamtmiete	1.889,99 €
Kaltmiete (netto)	1.364,04 €
Kaltmiete	1.718,18 €
Betriebskosten:	354,14 €
USt.:	171,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Kahler**

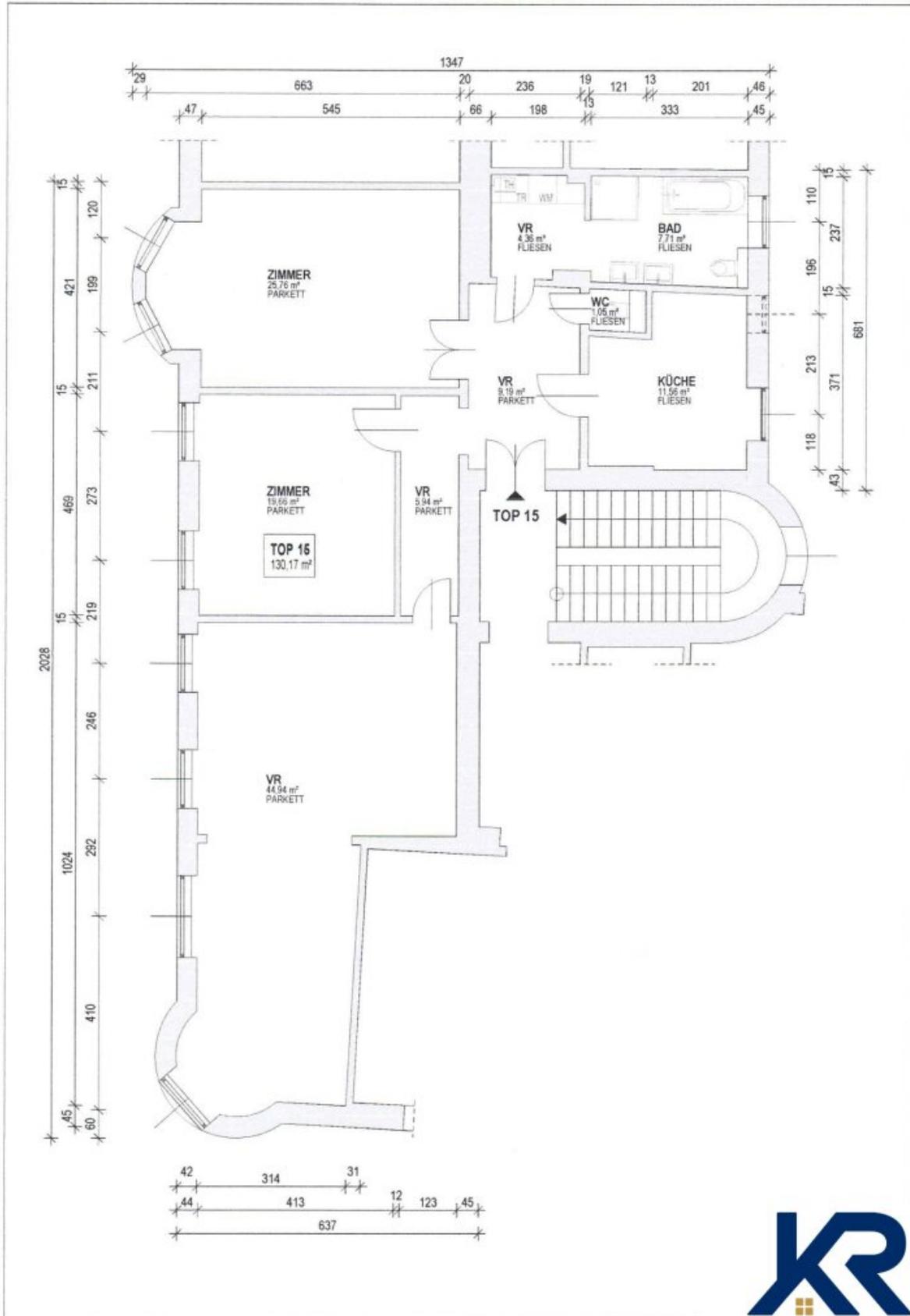
Kahler Real GmbH











# Objektbeschreibung

**Auskunft: Herr Kahler Andreas 0664/33 11 333**

**Etage:** 3.Stock

**Parkgarage in 5 min Fußweg erreichbar!**

**Raumaufteilung:**

großes Wohnzimmer - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Küche - Badezimmer mit Badewanne - WC - Abstellraum - Vorraum

**Ausstattung:**

Böden: Parkett und Fliesen - Gasetagenheizung - Holzkastenfenster

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahn U2, U3 - Straßenbahn 49 - Autobus 48A, N46, N49 in unmittelbarer Nähe

**Lage:**

2 min Fußweg zum Volkstheater, Museumsquartier, sehr gute Infrastruktur SPAR-Supermarkt im Nebengebäude

**Beschreibung:**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese großzügige Wohnung in der begehrten 7. Bezirk, nur einen Steinwurf von den pulsierenden Straßen und den charmanten Cafés entfernt, bietet Ihnen ein modernes Wohnambiente auf 130,17 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Hauses und wurde kürzlich modernisiert, sodass Sie von hochwertigen Materialien und einem durchdachten Raumkonzept profitieren können. Sie betreten die lichtdurchflutete Wohnung und werden sofort von der stilvollen Kombination aus Fliesen und Parkett in den Wohnbereichen begeistert sein.

Mit drei hellen Zimmern bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse – ob als Familie, Wohngemeinschaft oder als stilvolles Home-Office. Das großzügige Badezimmer mit Fenster ist ein wahres Highlight: Entspannen Sie nach einem langen Tag in der Badewanne und genießen Sie den Luxus, den Ihnen die getrennte Toilette bietet.

Die moderne Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten und gewährleistet Ihnen ein angenehmes Wohnklima das ganze Jahr über.

Die Verkehrsanbindung könnte besser nicht sein: Mit Bus, U-Bahn und Straßenbahnen in unmittelbarer Nähe sind Sie perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Zudem erreichen Sie den Bahnhof in wenigen Minuten, was Ihre Anbindung an andere Städte und Regionen erleichtert.

Die Lage dieser Wohnung lässt ebenfalls keine Wünsche offen: In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten sind in kurzer Distanz erreichbar. Auch die Universität und eine höhere Schule befinden sich in der Nähe, was diese Wohnung besonders für Studierende attraktiv macht. Für den täglichen Bedarf sorgen Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe – so wird der Einkauf zum Kinderspiel.

Für nur 1.889,99 € Miete monatlich können Sie sich diesen Wohntraum erfüllen und die Vorzüge des urbanen Lebensstils in Wien genießen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser einzigartigen Wohnung überzeugen zu lassen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler

tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

### **Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

### **Hinweis:**

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <325m  
Apotheke <175m  
Klinik <575m  
Krankenhaus <1.525m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <625m  
Universität <350m  
Höhere Schule <950m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <25m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <525m

**Sonstige**

Geldautomat <375m

Bank <425m

Post <400m

Polizei <275m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <150m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <3.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap