

**Hochwertige Altbauwohnung im 19. Bezirk! Für Singles
oder Pärchen.**



Objektnummer: 33826

Eine Immobilie von Friedrich Immobilienmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heiligenstädter Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,94 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.013,39 €
Kaltmiete (netto)	716,29 €
Kaltmiete	921,27 €
Betriebskosten:	181,84 €
USt.:	92,12 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Niklas Brey

Friedrich Immobilienmanagement GmbH
Stolzenthalergasse 24
1080 Wien

T +43 664 47 00 847

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







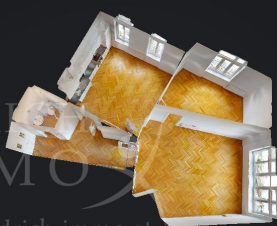
FRIEDRICH
IMMO

www.friedrich-immo.at



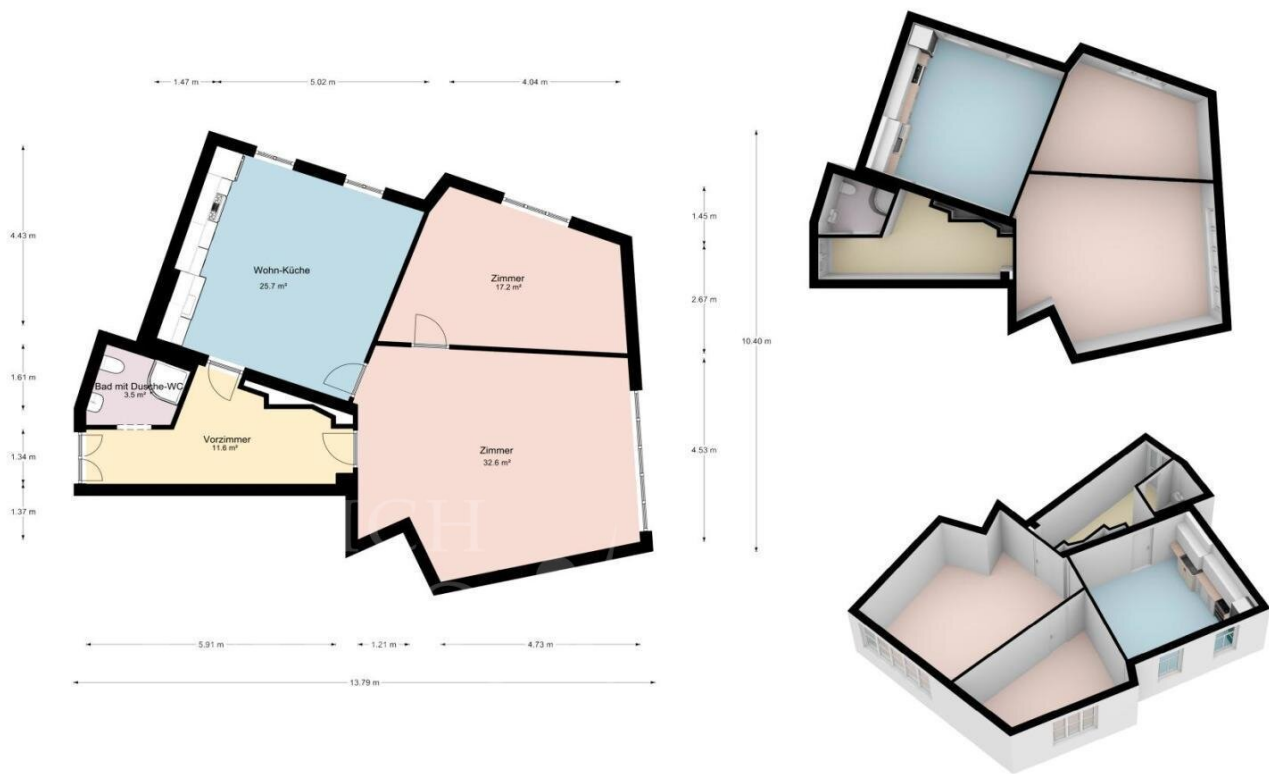
FRIEDRICH
IMMO

www.friedrich-immo.at





(c) Friedrich Immobilien.



(c) Friedrich Immobilien.

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **hochwertig sanierte** Immobilie auf der Heiligenstädterstraße, nur wenige Minuten von der Station Spittelau entfernt.

Die Wohnung verfügt insgesamt über eine Fläche von **ca. 90m²** und gliedert sich in einen Vorraum, eine große Küche, ein Badezimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, sowie **ein Schlafzimmer**. Es wird explizit darauf hingewiesen das es sich um zwei Wohnräumen & nur ein Schlafzimmer handelt. Somit ist die Wohnung leider nicht WG-geeignet. Die Wohnung ist ideal geeignet für Singles oder Pärchen.

Das Objekt wurde top saniert, und befindet sich somit in einem **ausgezeichneten Zustand**. In der Immobilie wurde eine Verbrauchskosten sparende Infrarotheizung installiert, welche sich in allen Räumen befindet. In den Wohnräumen befindet sich Parkett-Boden, die Nassräume sowie die Küche wurden mit Fliesen ausgestattet. In der Küche wurde eine hochwertig Küchenzeile installiert, die über alle notwendigen Geräte für den alltäglichen Gebrauch verfügt.

Auf Grund der Lage zur Heiligenstädterstraße hin, ist durch die Lautstärke leider eine Beeinträchtigung vorhanden.

Die Wohnung glänzt zusätzlich durch Ihre Lage, im Herzen des 19. Bezirks, nur wenige Minuten von der Station Spittelau entfernt (U6, U4, D). In der näheren Umgebung befindet sich eine ausgezeichnete Infrastruktur, Supermärkte, Restaurants, Cafes sowie eine Bäcker sind in wenigen Minuten erreichbar. Zudem befindet sich im Umkreis eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Mit Hilfe der Straßenbahn erreicht man in wenigen Minuten die Wiener Innenstadt.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der aussergewöhnlichen Qualität dieser Immobilie!

Gerne stehen wir für Fragen bzw. zur Terminvereinbarung auch am Wochenende telefonisch zur Verfügung!

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie!

Bitte beachten Sie, dass nur vollständig ausgefüllte Anfragen mit Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse von uns beantwortet werden können!

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Zu sämtlichen Objektabgebern besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap