

## Stilaltbauwohnung mit perfekter WG-Raumaufteilung



Wohnzimmer (2)

**Objektnummer: 120900**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Diehlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	100,00 m²
Gesamtfläche:	97,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.700,00 €
Kaltmiete (netto)	1.700,00 €
Kaltmiete	1.700,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Miriam Limberg**

LIM - BROKER GmbH  
Albertgasse 1A  
1080 Wien

H +43 660 183 40 01

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

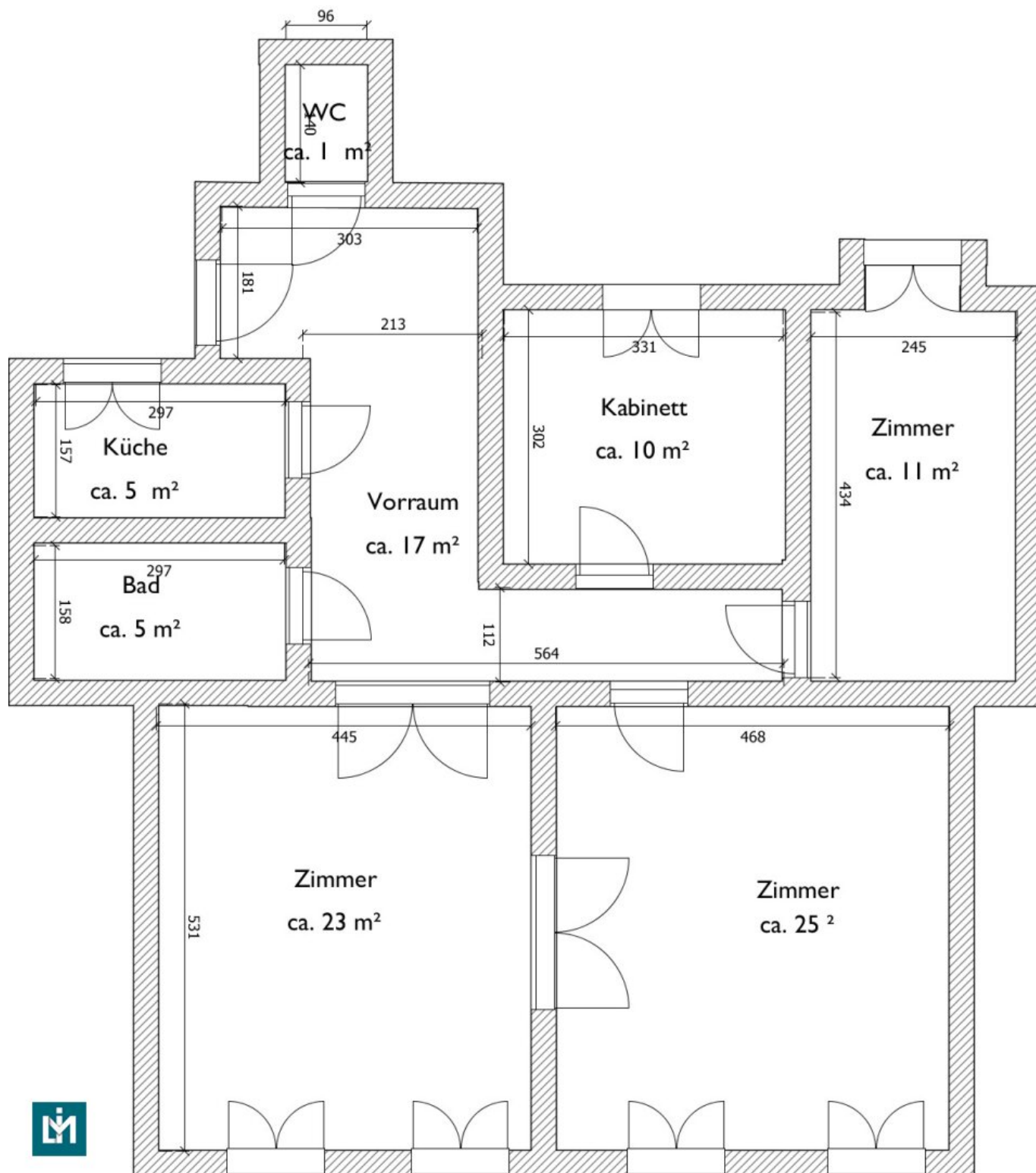
termin zur











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine ruhige 4-Zimmer Altbauwohnung (4. Stock ohne Lift) mit ca 100 m<sup>2</sup> in bester Lage von Margareten, die sich wie folgt gliedert:

### Perfekte Raumaufteilung:

- geräumiger Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken
- Getrenntes WC
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Kabinett
- Küche

Die Zimmer sind getrennt voneinander begehbar und besonders geräumig und hell.

### Begehrte, zentrale Wohngegend

Die Wohnung befindet sich in zentraler Wohngegend des 5. Wiener Gemeindebezirkes Margareten. Auf der Reinprechtsdorfer gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten und es fahren die Busse 12A und 14A. In wenigen Gehminuten erreicht man den Matzleinsdorfer Platz und die Wiedner Hauptstraße. Dort fahren die Straßenbahnlinien 1, 6, 18 und 62 ab. Auch der Bahnhof mit den S-Bahnlinien S1, S2, S3 und die Regionalbusse und die U4 Station Margartengürtel sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

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.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.750m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap