

**Rundum Grün | Zwei Balkone | Mariahilfer Straße | Zwei
Garagenplätze**



Objektnummer: 4760/610

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andreasgasse 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2001
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,82 m ²
Nutzfläche:	113,82 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,43 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Gesamtmiete	2.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.173,32 €
Kaltmiete	2.500,00 €
Betriebskosten:	302,04 €
Sonstige Kosten:	24,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Victor Vassilev

















Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Immobilie in ausgezeichneter Lage des 7. Bezirks, nur wenige Schritte von den pulsierenden Straßen der Stadt entfernt, bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Komfort und einem inspirierenden Umfeld. Auf der 3. Etage gelegen, erstreckt sich die großzügige Fläche von 113,82 m² über vier lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die Miete von 2.800,00 € pro Monat ist ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für diese zentrale Lage, dem einzigartigen Grünblick über den Hausgarten und dem Andreaspark, sowie die im Preis inkludierten zwei Garagenplätze.

Genießen Sie die Vorzüge von zwei Balkonen, die Ihnen nicht nur einen herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung bieten, sondern auch den idealen Ort darstellen, um frische Luft zu schnappen oder entspannende Nachmittage zu verbringen. Die beiden Badezimmer und drei WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und Flexibilität, insbesondere bei einer höheren Personenzahl.

Die Ausstattung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Parkettböden schaffen eine stilvolle Atmosphäre, während die Einbauküche bestens ausgestattet ist. Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme, und der Personenaufzug erleichtert den täglichen Zugang zu Ihrem neuen Zuhause. Ein absolutes Highlight ist die Tatsache, dass drei der vier Räume einzeln klimatisiert sind.

Für Sonnenliebhaber steht die gemeinschaftliche Dachterrasse zur Verfügung, die im Alltag und für spezielle Anlässe von allen Hausbewohnern benutzt werden kann.

Flächen:

- Vier Zimmer
- Zwei Bäder & zwei WCs
- Zwei Balkone
- Gemeinschafts-Dachterrasse
- Zwei Garagenplätze (einer davon: XL)

Kosten exkl. Parkplätze:

Nettomiete: 2.173,32 €

Aufzug: 24,64 €
Betriebskosten: 302,04 €
n:
Gesamtbelastung: 2.500,00 €

Kosten inkl. der zwei Parkplätze:

Nettomiete: 2.406,82 €
Aufzug: 32,54 €
Betriebskosten: 360,64 €
n:
Gesamtbelastung: 2.800,00 €

Kaution: 3 Monatsmieten

Die aktuelle Vorschreibung für Heizung und Warmwasser beträgt:

Heizung: 120,30 € zzgl. 20% MwSt.

Warmwasser: 97,20 € zzgl. 10 % MwSt.

Diese Vorschreibung ist auf dem Verbrauch des Vormieters (5 Personen - Haushalt) basiert

Lage und Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Die Nähe zu Bus, U-Bahn und Straßenbahn ermöglicht es Ihnen und Ihren Klienten, Ihr Büro bequem zu erreichen. Auch der Bahnhof ist nur einen Katzensprung entfernt, sodass Sie bestens ins Umland oder in andere Stadtteile gelangen können.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser, sowie Schulen, Kindergärten und Universitäten, die das Umfeld für alle Hausbewohner sehr attraktiv machen. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum runden das Angebot ab und garantieren, dass Sie alles Notwendige in der

Nähe haben.

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 <150m

Apotheke <175m

Klinik <50m

Krankenhaus <700m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <175m

Universität <375m

Höhere Schule <825m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <175m

Sonstige

Geldautomat <125m

Bank <125m

Post <175m

Polizei <50m

Verkehr

Bus <175m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <400m

Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <4.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap