

## 3 Zimmer mit Loggia in den ruhigen Innenhof ausgerichtet



Ausblick

**Objektnummer: 960/72952**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thaliastraße 102-104
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,54 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	80,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,45
Gesamtmiete	1.490,00 €
Kaltmiete (netto)	1.252,35 €
Kaltmiete	1.354,54 €
Betriebskosten:	102,19 €
USt.:	135,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

Region  
Lands  
1030



T +43  
H +43

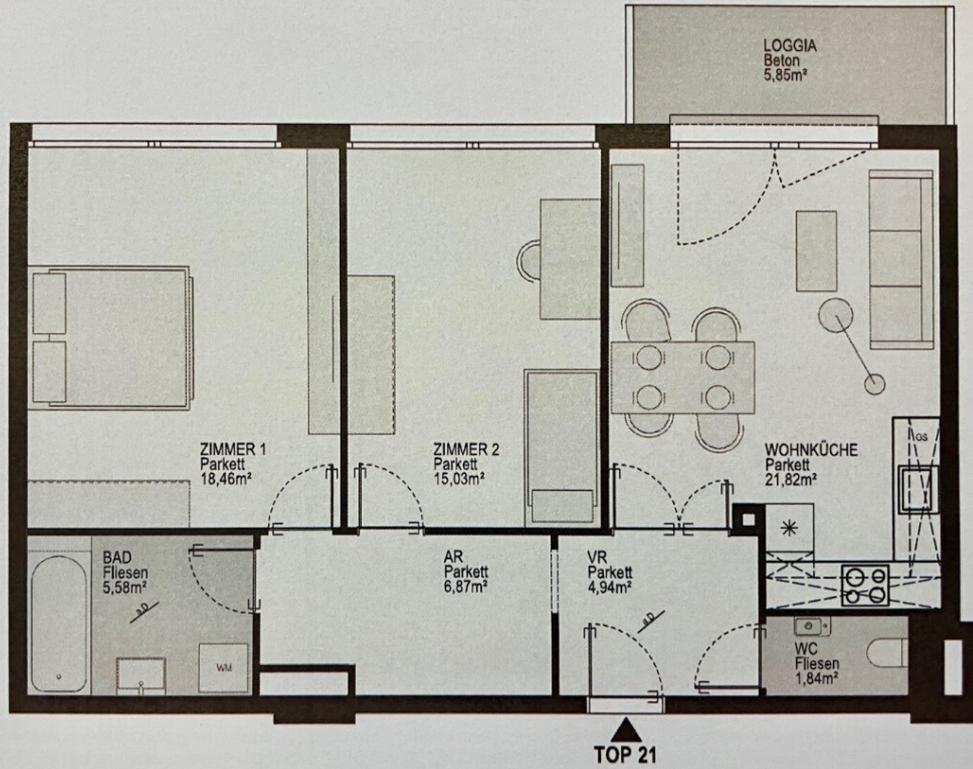
Gerne  
Verfü







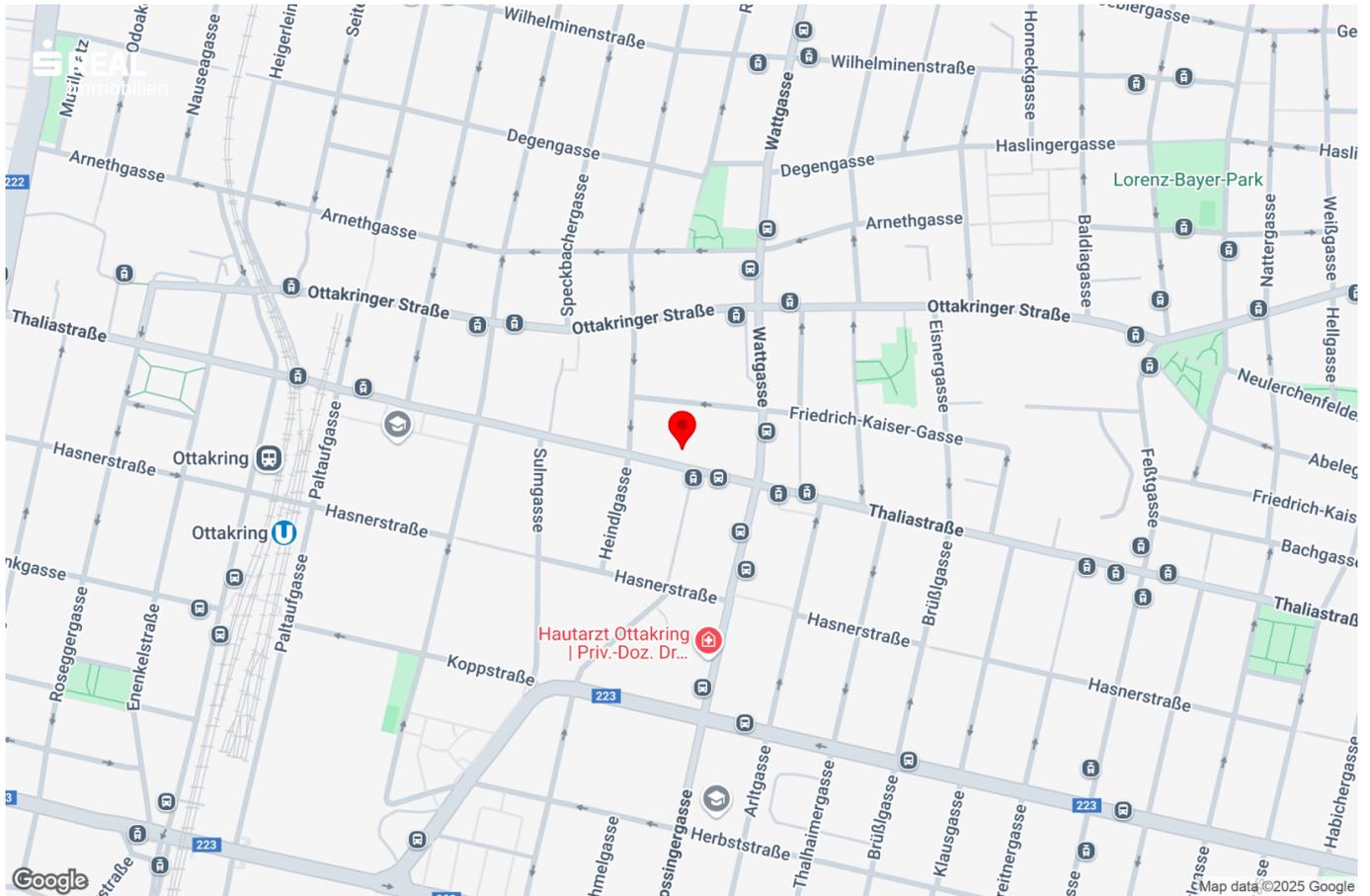
INNENHOF



TOP 21

THALIASTRASSE





## Objektbeschreibung

In sehr gut angebundener Lage des 16. Bezirks, direkt auf der Thaliastrasse gelegen, wird diese perfekt eingeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 5. Liftstock eines gepflegten Neubaus zur Miete angeboten. Die Wohnung ist hell, freundlich und barrierefrei erreichbar.

Im Haus befindet sich ein Fahrradabstellbereich, eine Wackküche und der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

### Raumaufteilung

Zentraler Vorraum von dem aus die Wohnküche, über einen Verbindungsgang die beiden Zimmer sowie das Bad und das WC separat begehbar sind. Von der Wohnküche aus gelangt man auf die schöne, ruhig gelegene Loggia.

### Ausstattung

Die Wohnung ist mit Parkettböden und Fliesen in Bad und Toilette ausgelegt. Die Nassräume sind zudem mit praktischen Sanitärelementen, die helle Küche mit modernen Geräten versehen.

### Lage und Infrastruktur

Die schöne Lage - ein Park ist gleich um die Ecke - bietet neben fußläufig erreichbaren Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten beste Verkehrsanbindung. So befinden sich diverse Cafés und Restaurants in Gehdistanz. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist ausgezeichnet.

### Konditionen

Die Wohnung wird vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet, wobei der Vermieter beabsichtigt dauerhaft zu vermieten.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Kontaktieren Sie Herrn DI(FH) Andreas Kolar persönlich unter +43 664 8172911 oder per Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at) für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <25m

Apotheke <125m

Klinik <600m

Krankenhaus <875m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <275m

Universität <850m

Höhere Schule <475m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <25m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <1.200m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m

Bank <375m

Post <375m

Polizei <225m

### **Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <450m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <475m

Autobahnanschluss <4.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.