

**++ TOP Ausstattung ++ 2 ZIMMER++ Extra moderne
DAN-Einbauküche 10m² ++ 1100 HERZGASSE ++**



Objektnummer: 1587/64808

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1968
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	61,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,70 kWh / m² * a
Gesamtmiete	971,44 €
Kaltmiete (netto)	670,00 €
Kaltmiete	971,44 €
Sonstige Kosten:	301,44 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



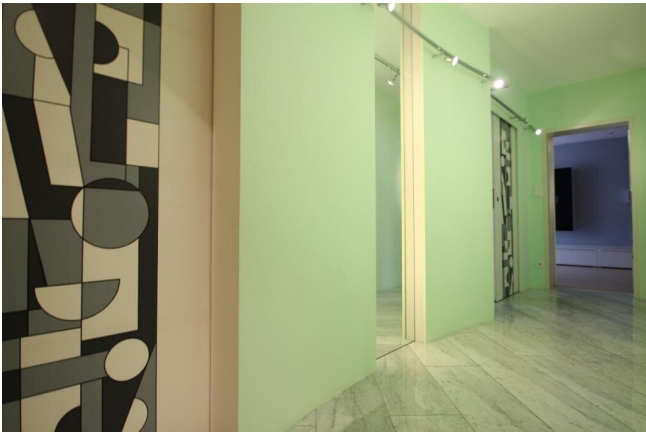
Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien











Objektbeschreibung

++ TOP Ausstattung ++ 2 ZIMMER++ Extra moderne DAN-Einbauküche 10 m² ++

Im 10. Bezirk in der Herzgasse 97 befindet sich diese 61 m² großräumige, wunderschöne und gepflegte Wohnung

Die helle und moderne Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

- Vorraum 9,98 m², mit Marmorboden ausgestattet
- Wohnzimmer 20,83 m², mit Parkettboden ausgestattet
- Schlafzimmer 13,42 m², mit Parkettboden ausgestattet
- Küche 10,15 m², mit hochwertigem Laminat ausgestattet
- Bad 3,66 m², mit Dusche und Marmorboden ausgestattet
- WC 1,60 m², mit Marmorboden, Handwaschbecken und Spiegel ausgestattet
- Abstellraum 1,00 m², mit Marmorboden ausgestattet

alle Räume sind zentral begehbar.

Gebäudesanierung:

Vor 15 Jahren wurde für das gesamte Haus eine neue Wärmeschutzfassade gemacht

in der Wohnung wurden neue Kunststofffenster eingebaut

AUSSTATTUNG:

+ WC - Marmorboden und Marmorwände

- + Bad, Vorraum, Abstellraum, - Marmorboden
- + Wohnzimmer, Schlafzimmer - Parkettboden
- + Küche - Laminatboden,
- + abgehängte Decken mit Spots in allen Räumen, ausgenommen Vorraum und Abstellraum
- + Handbemalte Designerschiebetüren, Küche und Schlafzimmer
- + Bad und Wohnzimmer haben zum Vorraum verspiegelte Schiebetüren
- + Vollausgestattete Dan-Küche inkl. Einbaudampfgarer und Induktionskochfeld

LAGE:

Ausgezeichnete Infrastruktur: in der Wohnhausanlage ist ein DM. Billa, Anker, Hofer, Trafik, Post, Bank, Apotheken, Konditorei, Friseur, Obst & Gemüsehändler, div. Restaurant und Kleingeschäfte sind in unmittelbarer Nähe (innerhalb von 50 m), Herzpassage, Merkur, Eurospar, Penny, Lidl sind zu Fuß erreichbar. Kindergarten, Volks- und neue Mittelschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sehr gute Anbindung an das öffentliche Netz: Straßenbahnlinien O sowie die Autobuslinie 65A sind vor der Haustüre. 15A, 66A, 7A sind zu Fuß erreichbar. Mit Linie O ca. 10 Min. zum Hauptbahnhof, mit Linie 7A, 65A oder 67 ca. 10 Min. zu U1 Oberlaa, mit der Linie 15A ca. 15 Min. zu U6 Bahnhof Meidling. Parkplätze sind in der Nähe ausreichend

Energieausweis

HWB (kWh/m²/Jahr): 51

HWB Energieklasse: C

fGEE: 1,31

fGEE Energieklasse: C

Heizung: Zentralheizung

+ Energieausweis gültig bis: 2033-07-30

+ Verfügbar ab: sofort

+ Baujahr: 1968

MIETE:

Die Mietdauer ist auf max. 5 Jahre BEFRISTET! (evtl. mit Verlängerungsoption)

Monatliche Netto-Miete:----- € 670,00

Die Betriebskosten, Reparaturrücklage und Heizkosten (inkl. MWSt) € 301,44

-----Brutto-Monatsmiete € 971,44

Kaution: 3 BMM

INFOS:

Für weitere Auskünfte und Besichtigungen:

Ansprechperson: Snezana Benes

Telefonnummer 069911608706

E-Mail: office@direktfinanzimmo.at

jederzeit gerne zur Verfügung!

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Energieausweis wird vorgelegt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit vollständigen Kontaktdaten (NAME, TELEFON, EMAIL) beantworten können.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr! Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenvermietung vorbehalten.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap