

Großzügige 4-Zimmerwohnung - nur wenige Gehminuten zur U4 Braunschweigasse



Wohnzimmer mit französischen Fenstern

Objektnummer: 95198

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	103,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 172,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,12
Gesamtmiete	1.740,00 €
Kaltmiete (netto)	1.740,00 €
Kaltmiete	1.740,00 €
Infos zu Preis:	

zuzügl. ca. € 250,-- Akontozahlung für Heizung und Warmwasser

Provisionsangabe:

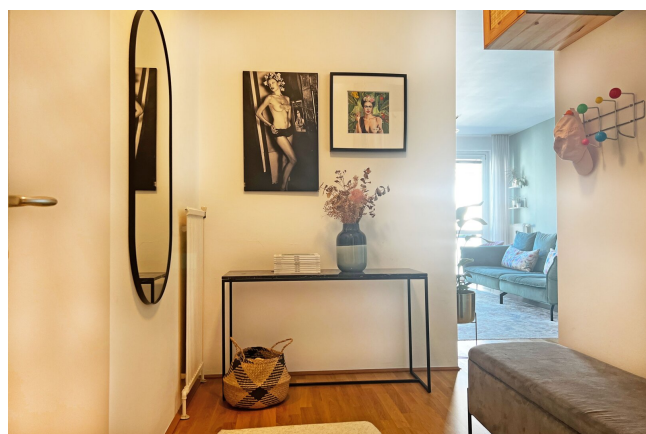
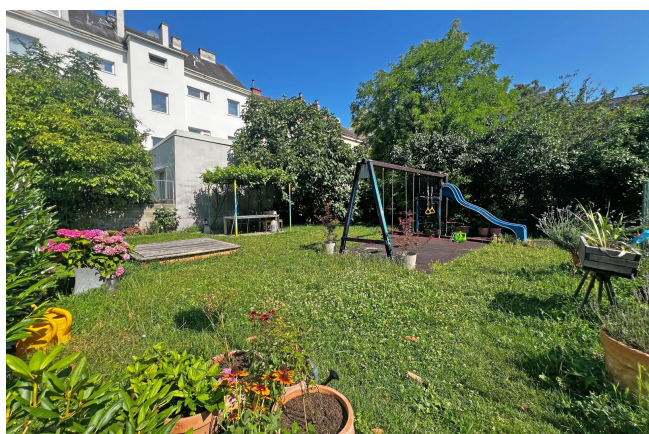
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



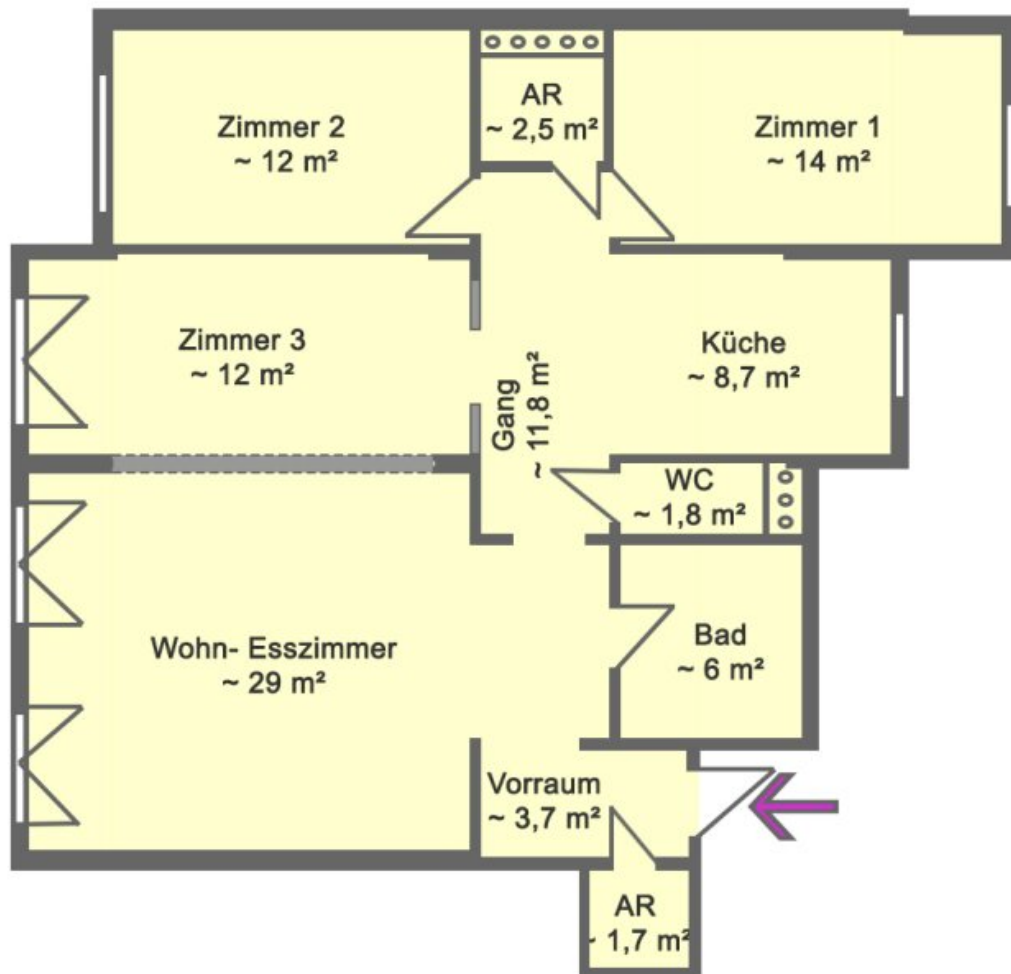
Elisabeth Greutter

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH









Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 1. Liftstock (nicht barrierefrei, bis zum Lift sind es einige wenige Stufen) einer im Jahr 1972 erbauten, gepflegten Wohnhausanlage und besticht vor allem durch die Nähe zur U-Bahn Station „Braunschweiggasse“. Mit der U-Bahn erreicht man das Stadtzentrum von Wien in rund 15 Minuten.

Auf über 100 m² stehen ein Vorzimmer mit Abstellraum (Garderobe), ein WC, ein großer, offener Wohnraum mit Essbereich und eine Bulthaup Küche (2016) mit Siemens-Markengeräten (Kühl-Gefrierkombi, Induktionsherd mit Dunstabzug und Backrohr, Dampfgarer, Geschirrspüler) und einer Waschmaschine mit Trockner zur Verfügung.

Westseitig liegen Zimmer 2, das als Arbeitszimmer genutzt werden kann, und Zimmer 3, das derzeit offen ist, wo aber bei Interesse vor dem Einzug gerne noch eine Wand eingezogen werden kann. Das ostseitige, in den Innenhof ausgerichtete Zimmer 1 sowie ein Bad mit Dusche und Wanne ergänzen das Angebot.

In allen Räumen sind Parkettböden verlegt. Bad und WC sind verflies. Alle Fenster sind mit Innenjalousien versehen. Im Wohnraum geben französische Fenster viel Licht.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Ölzentralheizung. Ein Kellerabteil steht zur Verfügung, eine Waschküche, ein Kellerstüberl, ein Gemeinschaftsgarten sowie eine Gemeinschaftssauna sind zur Mitbenützung vorhanden.

Verschiedene Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten auf der Hietzinger Hauptstraße befinden sich in Gegendnähe. Das Haus ist zudem äußerst verkehrsgünstig gelegen und öffentlich bestens angebunden. Die Haltestelle Braunschweiggasse der U- Bahnlinie U4 ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Angesehene Schulen wie die Dominikanerinnen oder die Gymnasien Wenzgasse und Fichtnergasse sowie Volksschule und Kindergärten liegen in Gegendnähe.

Der Wienflussweg führt entlang des Wienflusses von Auhof bis zur Kennedybrücke. Radeln, Spazieren und Erholung im Wienflussbett sind abseits vom Lärm der Großstadt und dennoch mitten in der Stadt möglich. Das Schloss Schönbrunn mit seinem wunderschönen Park und nicht zuletzt der Zoo sind ein besonderer Anziehungspunkt für Jung und Alt. Für größere Wanderungen empfiehlt sich der Lainzer Tiergarten, der mit Autobus, Fahrrad oder eigenem PKW rasch zu erreichen ist.

Die Wohnung wird zunächst auf 5 Jahre befristet mit Verlängerungsmöglichkeit vergeben. Der Mietpreis inklusive MwSt. und Betriebskosten beträgt € 1.740,-- pro Monat, dazu kommt noch eine monatliche Akontozahlung für Heizung und Warmwasser von rund € 250,--. Die Kautions beträgt € 5.220,--. Strom-, sowie etwaige Telefon- und Internetkosten sind direkt mit dem

Anbieter abzurechnen.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap