

## **Geräumige Familienwohnung mit Potential - Unbefristet - Sanierungsbedarf**



**Objektnummer: 6450**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 223,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,84
<b>Gesamtmiete</b>	1.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.081,82 €
<b>Kaltmiete</b>	1.381,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>USt.:</b>	108,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

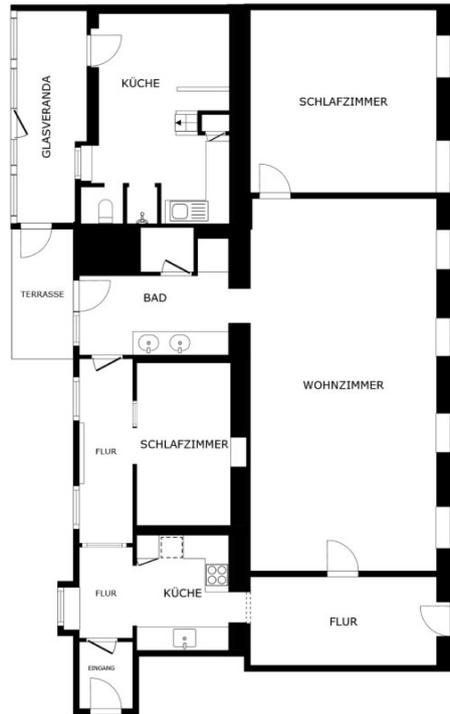


**Michael Altmann**









STOCKWERK

ANGABEN OHNE GEWÄHR

## Objektbeschreibung

Diese geräumige Familienwohnung präsentiert sich in sanierungsbedürftigem Zustand, bietet jedoch viele Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung. Die Wohnung verfügt über eine Terrasse und einem kleinen Garten mit insgesamt 10m<sup>2</sup>.

Es wird unbefristet vermietet!

### LAGE:

In guter Lage des 21. Bezirks mit überzeugender Verkehrsanbindung, liegt die Wohnung im Erdgeschoß in angenehmer Ost-West Ausrichtung.

### OBJEKTbeschreibung:

Aufgeteilt auf 3 Zimmer befinden sich auf 100m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer (mit Dusche und Waschmaschinenanschluss) eine Toilette sowie ein sehr geräumiges Wohnzimmer. Über die Terrasse erreicht man einen separatem, ca. 20m<sup>2</sup> großen Wohnraum mit eigener Dusche, WC sowie einer Küchenzeile mit Waschmaschinenanschluss.

Die Wohneinheit verfügt zusätzlich über ca. 100m<sup>2</sup> Kellerbereiche. Diese können als Stauraum, aber auch als Hobby- oder Fitnessräume, Werkstätten etc. verwendet werden.

### SONSTIGES:

Die umliegende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Angefangen von nächster öffentlicher Anbindung, gibt es in fußläufiger Umgebung Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, und Vieles mehr (siehe Grafik).

Für einen monatliche Betrag von EUR 250,- (auf 3 Jahre befristet) kann der Dachboden (großer Kinder-Spielbereich) mitgemietet werden.

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.

**Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein**

***persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.***

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap