

**Erstbezug! wunderschöne Stilaltbauwohnung 2 er WG  
möglich, nahe U3 Station Johnstraße**



**Objektnummer: 6202/150460**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	69,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.131,65 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.028,77 €
<b>Kaltmiete</b>	1.028,77 €
<b>USt.:</b>	102,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **TRIMOND Immobilienmakler GesmbH**

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

T 01/713 58 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

**Die Wohnung liegt im 1. Stock (ohne Lift)** und besteht aus zwei **sehr hellen und getrennt begehbaren Zimmern**, einem **weiteren kleiner Zimmer**, einer **Küche**, einem **Bad mit Dusche** und Waschbecken, einem **Waschmaschinenanschluss** und einer extra Toilette mit Handwaschbecken, sowie einem Vorraum.

Die Wohnung wird mittels eine **Gasetagenheizung** beheizt.

**Die Wohnung wurde gerade komplett neu saniert und kann per sofort bezogen werden. Sie ist ausgesprochen hell und einladend.**

Es wird ein **unbefristetes Mietverhältnis** angeboten!

Für die Einrichtung der Küchenzeile gibt es eine Kostenbeteiligung von **EUR 400,00 für Herd und Abwasch!**

Beste Verkehrsverbindungen: zur **U3 Johnstraße**, sowie zur Straßenbahnlinie 49 und der Buslinien 10A und 12A sind es nur ein paar Gehminuten:

Auch die **Infrastruktur** ist ausgezeichnet: Am nahe gelegenen **Meiselmarkt** und am **Kardinal Rauscher Platz** finden sich **alle Geschäfte** des täglichen Bedarfs und eine Vielzahl an **sehr schönen und einladenden Straßencafés!**

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermines** bitte ich um Zusendung einer **Anfrage per mail** direkt von der jeweiligen Website wo Sie sich gerade befinden.

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter [www.trimond.at](http://www.trimond.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap