

**U-Bahn vor der Haustür! HELLE Balkonwohnung in
RUHIGER Hoflage!**



Objektnummer: 1885/52

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,14 m ²
Nutzfläche:	50,10 m ²
Gesamtfläche:	54,06 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 105,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Gesamtmiete	1.199,00 €
Kaltmiete (netto)	946,16 €
Kaltmiete	1.099,59 €
Betriebskosten:	153,43 €
Heizkosten:	99,41 €
Provisionsangabe:	

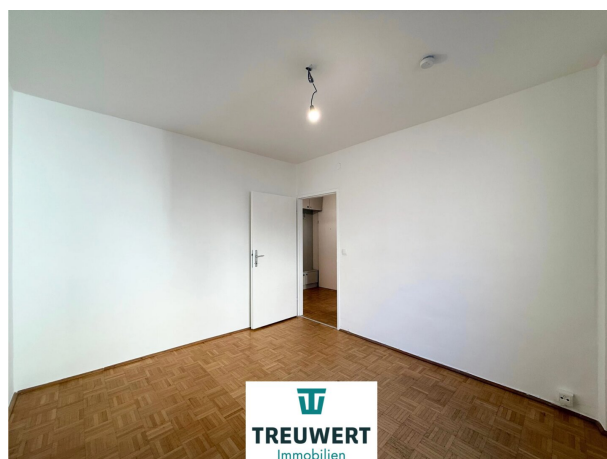
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

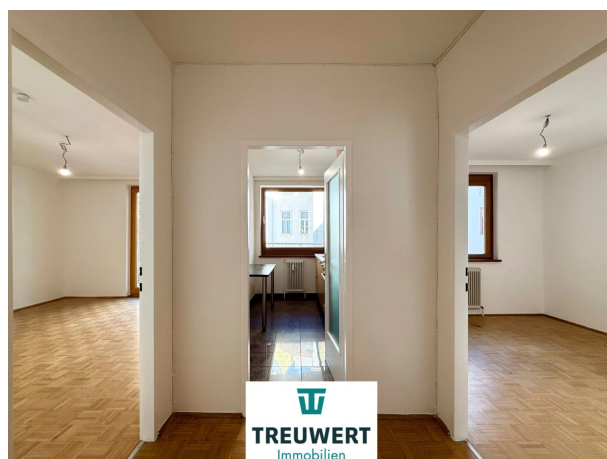
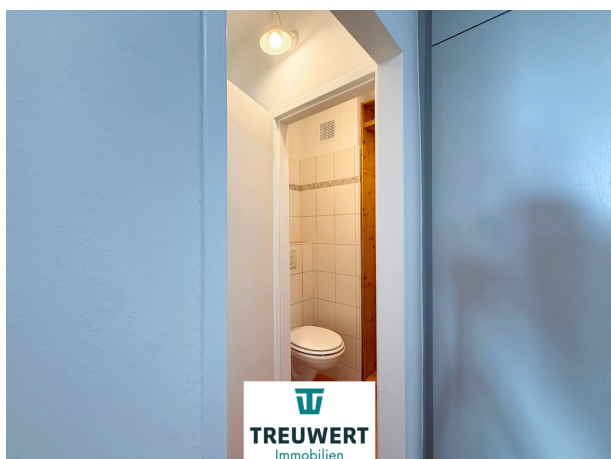


Raffael Rosenmaier, MSc



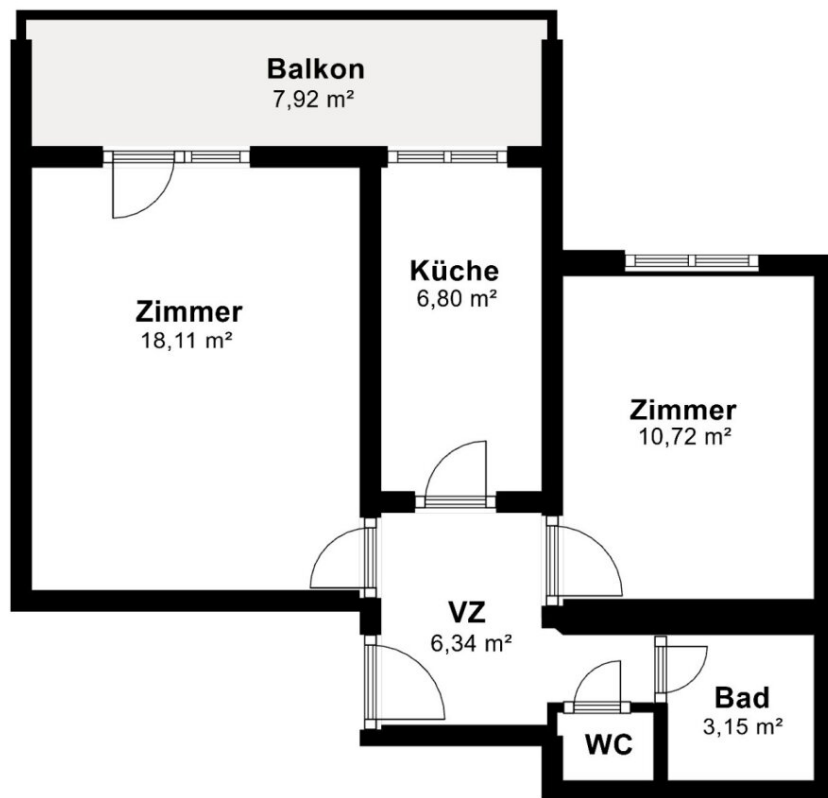












TREUWERT
Immobilien

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Innenhoflage bietet auf 46,14 m² ein ideales Zuhause für Singles oder Paare. Highlight ist der ostseitige, knapp 8 m² große Balkon – perfekt für sonnige Morgenstunden.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss und ist bequem per Lift erreichbar. Die Raumaufteilung ist effizient und stimmig: Herzstück ist das ca. 18,11 m² große Wohnzimmer; das helle Schlafzimmer (ca. 10,72 m²) bietet ausreichend Platz für Schlaf und Stauraum. Die separate Küche (ca. 6,8 m²) ist mit sämtlichen Geräten und einem neuen Kühlschrank ausgestattet. Das Badezimmer (ca. 3,15 m²) ist funktional gestaltet, das WC ist separat (ca. 1,02 m²). Die Räume sind alle zentral vom Vorzimmer aus begehbar, weshalb sich die Wohnung auch für eine 2er-WG ideal eignen würde. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges, ca. 4 m² großes Kellerabteil, welches zusätzlichen Stauraum bietet.

Für einen virtuellen Rundgang klicken Sie oben auf „[360°-Tour starten](#)“.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer ca. 18,11 m²
- Schlafzimmer ca. 10,72 m²
- Separate Küche ca. 6,8 m² (neuer Herd & neuer Kühlschrank)
- Badezimmer ca. 3,15 m²
- Separates WC ca. 1,02 m²
- Balkon ostseitig, knapp 8 m²
- Kellerabteil ca. 4 m²

Ausstattung

- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche, Bad und WC
- Gaszentralheizung mit Radiatoren

- Außenrollläden an den Fenstern
- Großzügiges Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Die Innenhoffassade des Hauses inklusive der Balkone wurde vor rund drei Jahren umfassend saniert – das gesamte Objekt wirkt gepflegt und modern. Auch in der Wohnung wurden laufend Modernisierungen vorgenommen; sie ist sofort bezugsbereit.

Lage & Verkehrsanbindung

Die öffentliche Anbindung ist erstklassig: **U6-Station Währinger Straße** direkt vor der Haustür. In fußläufiger Distanz befinden sich zudem der **Bus 40A** sowie **acht Straßenbahnlinien** (9, 40, 41, 42, 5, 33, 37, 38). Nahversorgung, Restaurants, Schulen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten liegen ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Miete & Kosten

- **Hauptmietzins: EUR 946,16**
- **Betriebskosten: EUR 153,43**
- **Heizkosten: EUR 66,46**
- **Warmwasserkosten: EUR 32,95**
- **Gesamtmiete: EUR 1.199,00**
- **Kaution: 4 Bruttomonatsmieten**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit **Herrn Raffael Rosenmaier, MSc** unter **+43 664 462 1792** – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte und Unterstützung beim Verkauf benötigt? Kontaktieren Sie uns gerne – und profitieren Sie ganz bequem von unserer Tippgeberprovision!

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap