

## SCHÖNE 3 - ZIMMER WOHNUNG / NÄHE AUGARTEN



Wohnzimmer (S)

**Objektnummer: 120916**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaschlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	90,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	90,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Gesamtmiete	1.399,00 €
Kaltmiete (netto)	1.196,95 €
Kaltmiete	1.380,63 €
Betriebskosten:	166,76 €
USt.:	18,37 €
Provisionsangabe:	

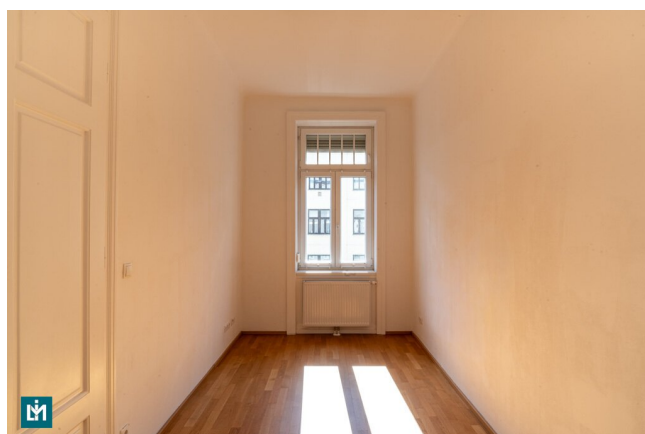
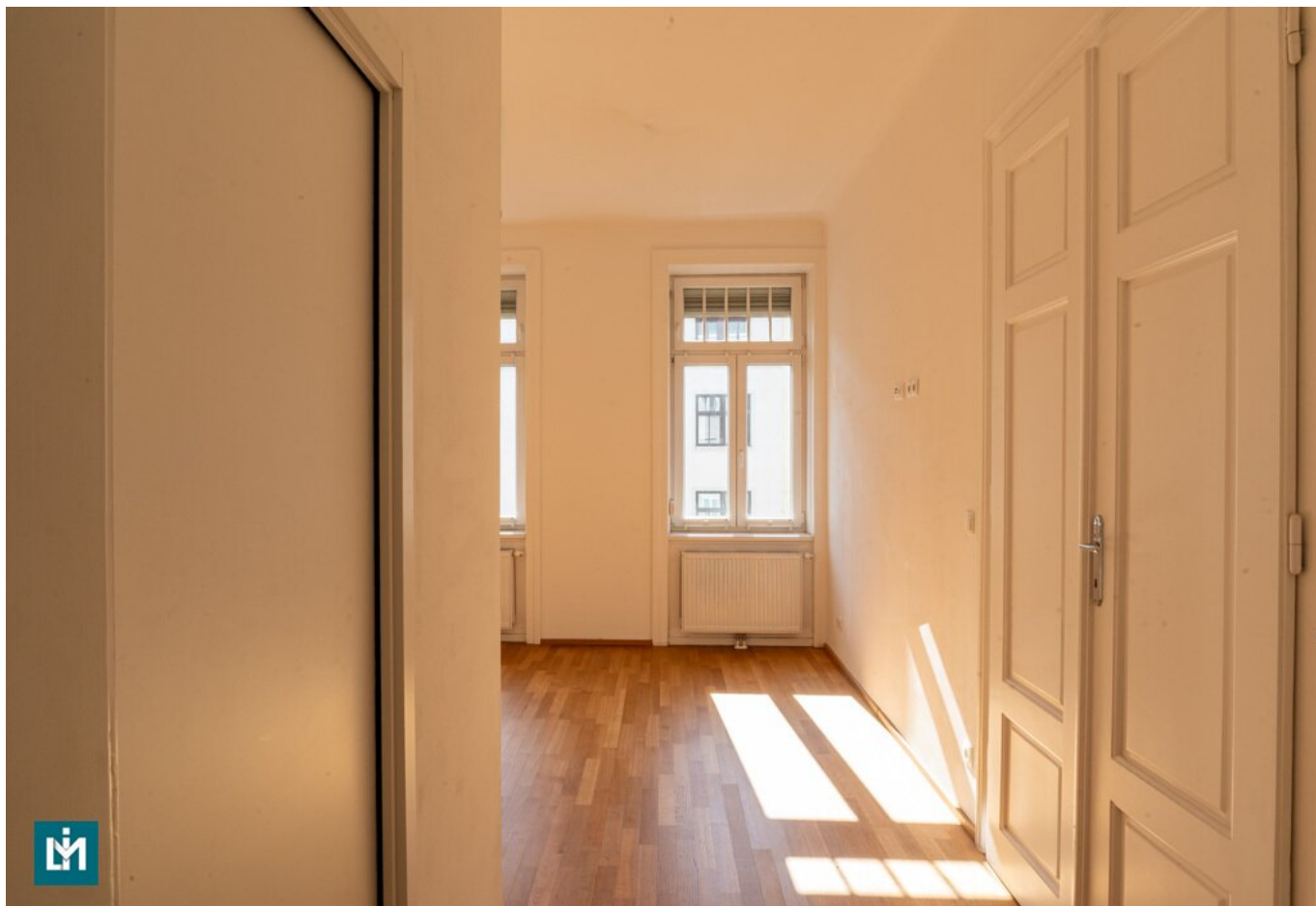
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



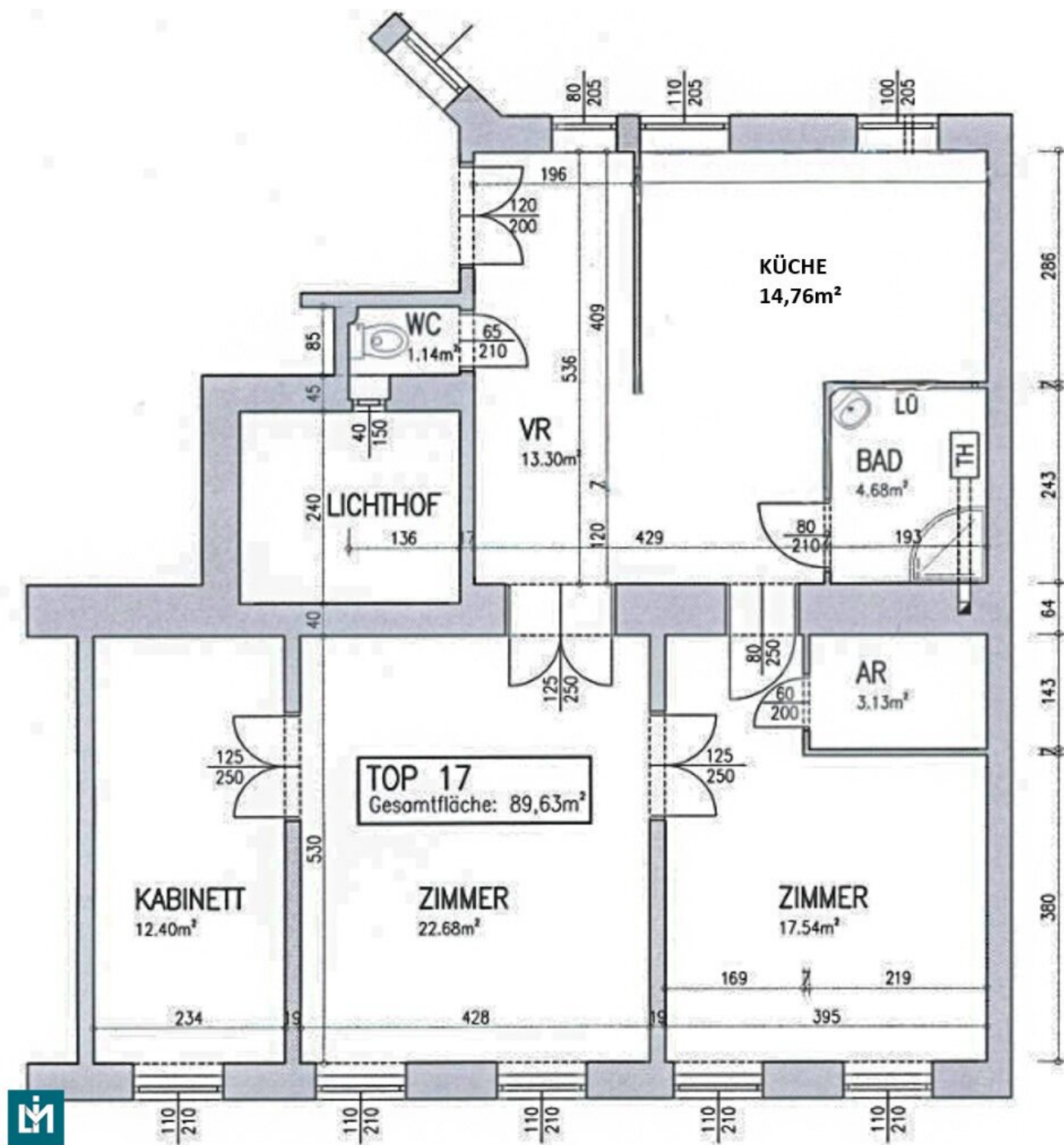
**Daniel Masek**











## Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese **ca. 90m<sup>2</sup>** große **3 - Zimmer Wohnung**, in guter Lage des **20. Wiener Gemeindebezirks (Brigittenau)**.

Das Objekt befindet sich im **3. Liftstock** und ist **südlich (Straßenseite)** als auch **nördlich (Hofseite)** ausgerichtet.

Die Wohnung ist größtenteils **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**.

Die 3 - Zimmer Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer N
- Separates WC mit Handwaschbecken und Fenster
- Küche mit Essmöglichkeit N
- Badezimmer mit Dusche, Wanne, Waschmaschinenanschluss und Sprossenheizung
- Schlafzimmer mit Garderobe (ca. 21m<sup>2</sup>) S
- Wohnzimmer (ca. 23m<sup>2</sup>) S
- Kinder/Arbeitszimmer (ca. 12m<sup>2</sup>) S

Die moderne Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Im Hof stehen **Abstellflächen für Fahrräder** zur Verfügung. Direkt vor der Wohnung befindet sich ein kleiner **Gemeinschaftsbalkon**. Die Raumhöhe beträgt **3,20m**. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Objekta Immobilien Ges.m.b.H.**

Die Kaschlgasse liegt in unmittelbarer Nähe zum **Augarten** und zur **Donaupromenade**. Die zentrale Lage verbindet urbanes Wohnen mit erholsamen Grünflächen, ideal für Freizeitaktivitäten, Sport und Spaziergänge. Die Nahversorgung ist hervorragend. Sämtliche

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Des Weiteren ist die öffentliche Verkehrsanbindung als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **Straßenbahn 5**, Station Wallensteinplatz (Praterstern-Westbahnhof), **Straßenbahn 12**, Station Wallensteinplatz (Hillerstraße-Josefstädter Straße), **Straßenbahn 33**, Station Wallensteinplatz (Friedrich-Engels-Platz-Maroltingergasse), **5B**, Station Wallensteinplatz (Praterstern-Bhf. Heiligenstadt), **5A**, Station Rauscherstraße (Nestroyplatz-Griegstraße), **U6**, Station Jägerstraße (Floridsdorf-Siebenhirten).

**FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.**

*Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von Lim-Broker (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m



Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap