

**TOP 141 m<sup>2</sup> ALTBAUWOHNUNG NÄHE U2 UND AUGARTEN**



**Objektnummer: 4294**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Castellezgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Wohnfläche:	141,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Gesamtmiete	2.538,30 €
Kaltmiete (netto)	1.971,46 €
Kaltmiete	2.305,60 €
Betriebskosten:	291,32 €
USt.:	232,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Konsel**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 6763505425  
F +43 (0)1 2368219 99

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur





EQUILIBRIA











# Objektbeschreibung

## LAGE & WOHNUMGEBUNG:

Der 2. Bezirk mit seinen Hotspots wie Karmelitermarkt und Augarten und seiner Nähe zum ersten Bezirk sowie zum Prater hat durch die direkte U2 Station vor dem Haus weiter an Attraktivität gewonnen. Leider ist das Angebot an guten Altbauwohnungen in einem leistbaren Rahmen in dieser Gegend sehr begrenzt. Die Umgebung zeichnet sich durch hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U2 und Straßenbahnlinie 2) aus. Die Nahversorgung ist in ausreichender Qualität und Quantität in Fußnähe vorhanden und das sportliche Freizeitangebot könnte mit dem unmittelbar angrenzenden Augarten, dem Prater und der Nähe zum Donaukanal und der City nicht besser sein. Wenn Sie es gerne gemütlicher angehen möchten, lädt der nahe Karmelitermarkt zu einem gemütlichen Brunch am Wochenende ein.

## DIE WOHNUNG:

Per sofort kommt eine schöne ca. 141 m<sup>2</sup> große Wohnung vorläufig auf 10 Jahre befristet zur Vermietung.

Vom ca. 13 m<sup>2</sup> großen Vorraum gelangt man in die 3 Hauptzimmer der Wohnung (diese sind in etwa gleich groß: 2 Zimmer haben ca. 25 m<sup>2</sup> und 1 Zimmer hat knapp 20 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Der neu versiegelte Parkettboden spiegelt das Licht durch die großen, neuen Fenster.

Links vom Vorraum gelangt man über einen weiteren kleinen Vorraum (ca. 2 m<sup>2</sup>) in das Bad, welches mit einer Dusche und einer Badewanne sowie einem Doppelwaschbecken ausgestattet ist und weiter in ein Kabinett mit Gangfenster.

Rechts vom Vorraum gelangt man in das neu verflieste WC mit Zentralheizung und Handwaschbecken sowie in die Küche. Diese besticht durch einen weißen Lackverbau mit schwarzer Arbeitsplatte sowie einen Herd mit Ceranfeld, Dunstabzug, einen Geschirrspüler, einen Einbauküchlschrank und eine Nirosta-Spüle.

In der Wohnung findet man die typischen Altbau-Features wie schöne, verglaste Doppelflügeltüren.

## PREISINFORMATION:

Die Brutto-Monatsmiete (inkl. BK und USt.) beläuft sich auf EUR. 2.538,30.-

## INTERESSE?

Für weitere Fragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins schicken Sie uns bitte

eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform.

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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap