

**Top aufgeteilte Wohnung – ideale Infrastruktur!**



**Objektnummer: 226**

**Eine Immobilie von Immobilien Georg Slawik**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	86,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,36
<b>Gesamtmiete</b>	1.338,37 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.019,46 €
<b>Kaltmiete</b>	1.216,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	197,24 €
<b>USt.:</b>	121,67 €

## Ihr Ansprechpartner



**Zalina Dacic**

Immobilien Georg Slawik  
Burggasse 44  
1070 Wien

T 015266849  
H +436506266174

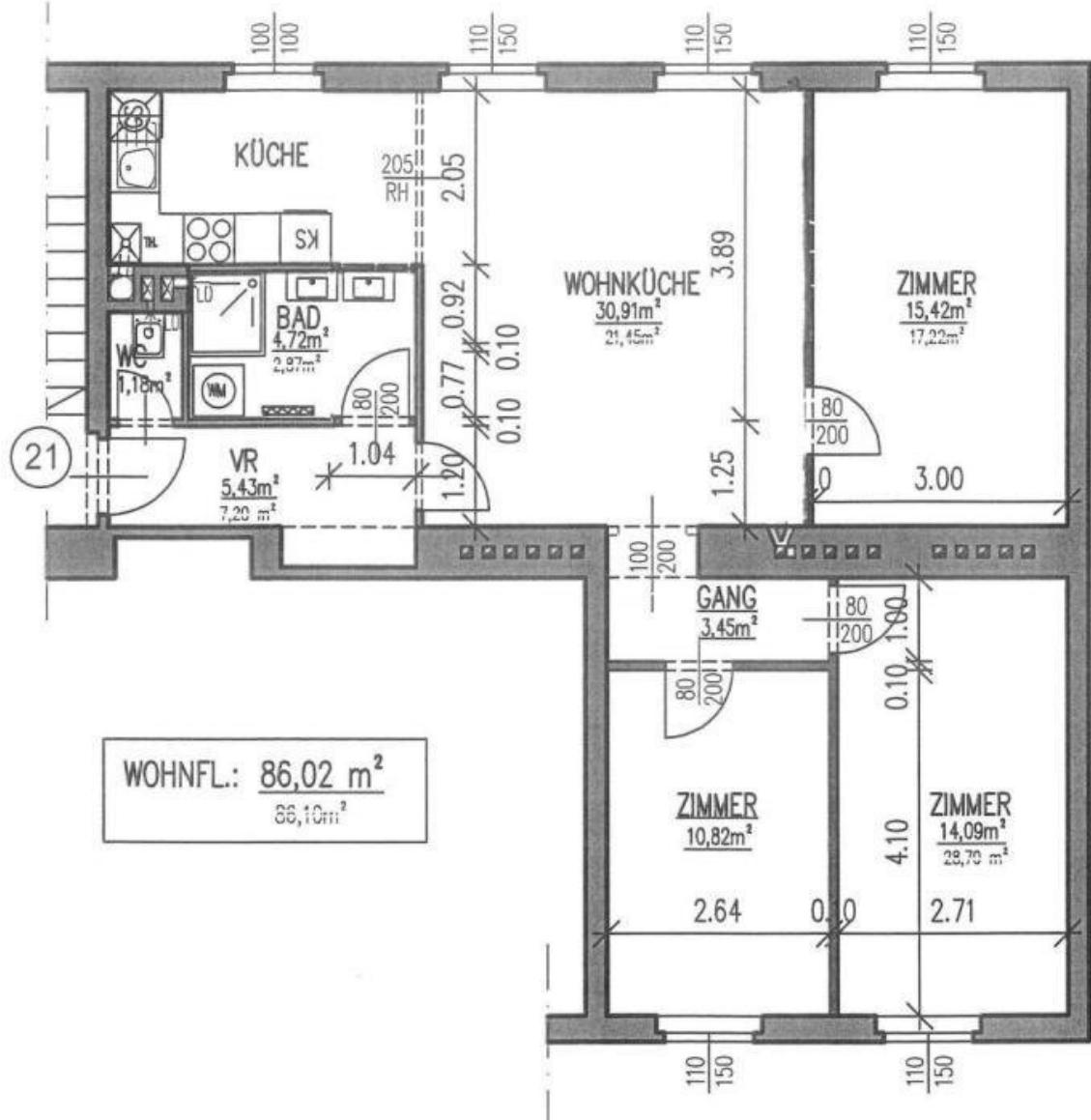
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## GRUNDRISS 4.STOCK

# Objektbeschreibung

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus im beliebten 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten.

Die Wohnung wird über ein zentral gelegenes Vorzimmer betreten, von dem aus sämtliche Räume separat zugänglich sind: die Küche, das Badezimmer, das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer.

Dank der nahezu gleich großen Zimmer eignet sich die Wohnung auch ideal für Wohngemeinschaften. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für alle notwendigen Geräte. Sowohl das Schlafzimmer als auch das Wohnzimmer verfügen über grosse Fenster, die den Räumen eine freundliche, helle Atmosphäre verleihen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2020 komplett saniert und befindet sich in einem guten Zustand.

Im Wohn- und Schlafbereich wurde ein hochwertiger Parkettboden verlegt. Die neue Küche wurde im Zuge der Sanierung geliefert und vollständig montiert.

Das Badezimmer wurde ebenfalls erneuert und mit einem Doppelwaschtisch, einer Duschkabine sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ein Lift steht im Haus zur Verfügung und sorgt für bequemen Zugang zu allen Geschossen.

Die attraktive Wohnung überzeugt durch viel Platz, eine optimale Raumaufteilung und ein freundliches Wohnambiente.

Besonders praktisch: Ein Hotel-Kartensystem ist vorhanden. Beim Entfernen der Karte wird die Stromversorgung aus Sicherheitsgründen deaktiviert – ausgenommen der Kühlschrank, der weiterhin in Betrieb bleibt.

Der Mietvertrag ist auf drei Jahre befristet und verfügt über eine Verlängerungsoption.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Zalina Dacic**

[+43 650 626 6174](tel:+436506266174)

[office@proimmo-consulting.at](mailto:office@proimmo-consulting.at)

*Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

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

Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap