

**Frisch sanierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 18.  
Bezirk – Grünruhelage & Garten!**



**Objektnummer: 19249**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	73,55 m²
<b>Nutzfläche:</b>	75,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.457,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.150,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.325,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,00 €
<b>USt.:</b>	132,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Konsel**

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













# WALLRISSSTRASSE 127 ,1180 WIEN



## Dachgeschosswohnung

Vorraum:	5,77m <sup>2</sup>
WC:	1,53m <sup>2</sup>
Küche:	6,24m <sup>2</sup>
Badezimmer:	3,76m <sup>2</sup>
Zimmer1:	11,99m <sup>2</sup>
Zimmer2:	29,19m <sup>2</sup>
Zimmer3:	15,07m <sup>2</sup>
SUMME:	73,55 m <sup>2</sup>

WALLRISSSTRASSE

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine top sanierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einer der begehrtesten, grünen Wohnlagen des 18. Bezirks. Die Wohnung befindet sich in einem kleinen, charmanten Haus mit nur drei Parteien – ideal für alle, die Ruhe und Privatsphäre schätzen.

Wohnfläche: ca. 73,55 m<sup>2</sup>

Befristung: 5 Jahre

Stockwerk: 2. Stock / Dachgeschoss

Haus: nur 3 Wohneinheiten

Highlights der Wohnung

- ? Komplette neu saniert – Erstbezug nach Sanierung
- ? 2 Schlafzimmer
- ? Helles Wohnzimmer
- ? Ein Zimmer mit Blick in die ruhige Grünanlage des Innenhofs



- ? Neue, moderne Küche
  - ? Neues Badezimmer
  - ? Separates, neu saniertes WC
  - ? Hochwertiger Parkettboden
- 
- ? Garten zur Mitbenutzung – perfekt für Erholung im Grünen
  - ? Ruhige, gepflegte Wohngegend
  - ? Sehr gute öffentliche Anbindung (Straßenbahn in Gehdistanz)

Die Wallrißstraße bietet eine ideale Kombination aus urbaner Lebensqualität und Natur. Trotz der ruhigen Umgebung ist die Infrastruktur hervorragend – Geschäfte, Schulen und Straßenbahn sind schnell erreichbar.

### **INTERESSE?**

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer [0676/3505425](tel:06763505425) oder per E-Mail unter [wolfgang.konsel@equilibria.at](mailto:wolfgang.konsel@equilibria.at) zur Verfügung!

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.

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 <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap