

## **3-Zimmer-Wohnung in der Josefstadt - unbefristet**



**Objektnummer: 5509**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	79,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,25 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.572,43 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.150,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.321,31 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,31 €
<b>Heizkosten:</b>	99,16 €
<b>USt.:</b>	151,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kotthaus**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 881 866 77

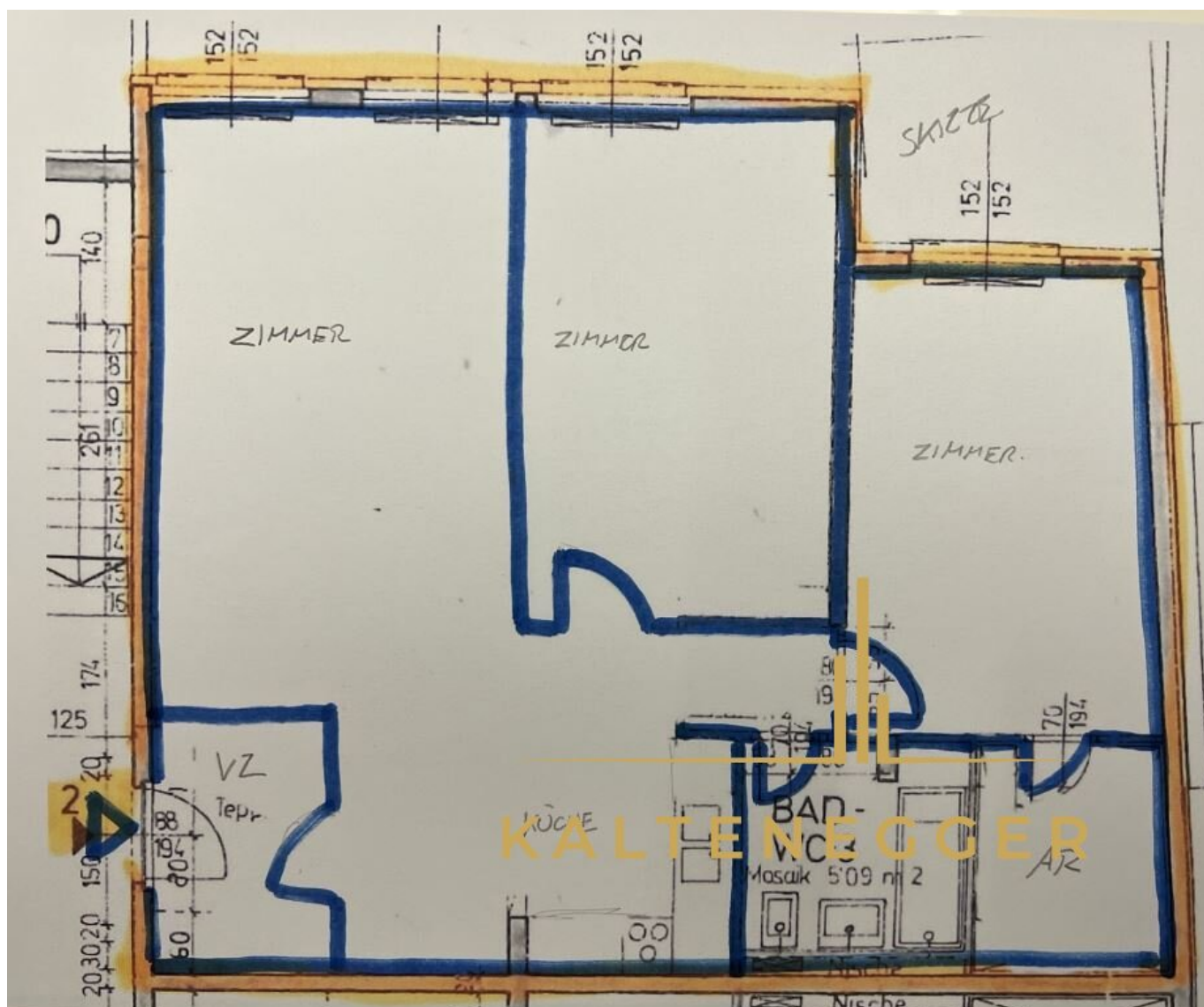












## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung wird unbefristet vermietet, erstreckt sich über ca. 79,65 m<sup>2</sup> und befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Hauses in der Josefstädter Straße, etwa auf Höhe der Bennogasse, im 8. Wiener Gemeindebezirk.

### Raumaufteilung

Die Wohnung ist zentral begehbar und gliedert sich wie folgt:

- Eingangsbereich
- Offene Wohnküche
- Wohnzimmer
- Zimmer
- Zimmer mit Klimaanlage
- Abstellraum mit Waschmaschinen-Fixanschluss
- Badezimmer mit Badewanne, WC, Handwaschbecken und Handtuchtrockner

Alle Räume sind hofseitig ausgerichtet und bieten somit eine angenehme Ruhelage.

Ein Kellerabteil ist nicht vorhanden.

### Energieausweis

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde schriftlich über die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises informiert.

Ein Energieausweis gemäß EAVG 2012, gültig bis 10.02.2030, wurde ordnungsgemäß vorgelegt.

- Energieeffizienzklasse: C
- HWB-ref: 87,25 kWh/m²a

## Infrastruktur

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich unter anderem:

Billa, Bipa, DM, Apotheke, Post, Tchibo, Trafik, Der Mann Bäckerei, Banken, Café Hummel, Eissalons sowie zahlreiche weitere Geschäfte und Lokale des täglichen Bedarfs.

Ein Bezirk stellt sich vor – Josefstadt

Die Josefstadt, der flächenmäßig kleinste Bezirk Wiens, ist eine Welt für sich. Wohnen, Arbeiten und Einkaufen sind hier von einer besonders hohen Lebensqualität geprägt. In den ruhigen Seitengassen mit ihren zurückhaltenden Fassaden verbergen sich oft beeindruckende Innenhöfe und prachtvolle Altbauten.

Charakteristisch ist die unverkrampfte Mischung aus Alt und Jung, Tradition und Moderne, Klassik und Zeitgeist. Was Stil hat, passt in die Josefstadt.

Auf einer Fläche von 1,08 km² leben rund 24.000 Einwohner, ergänzt durch etwa 1.800 Unternehmen aus rund 500 Branchen – urban, lebendig und dennoch persönlich.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.