

## **PERFEKTE 3er-WG bei U1**



**Objektnummer: 2439**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	106,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,88
<b>Gesamtmiete</b>	1.289,20 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.172,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,37 €
<b>USt.:</b>	117,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668  
H +43 676 3333 668

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

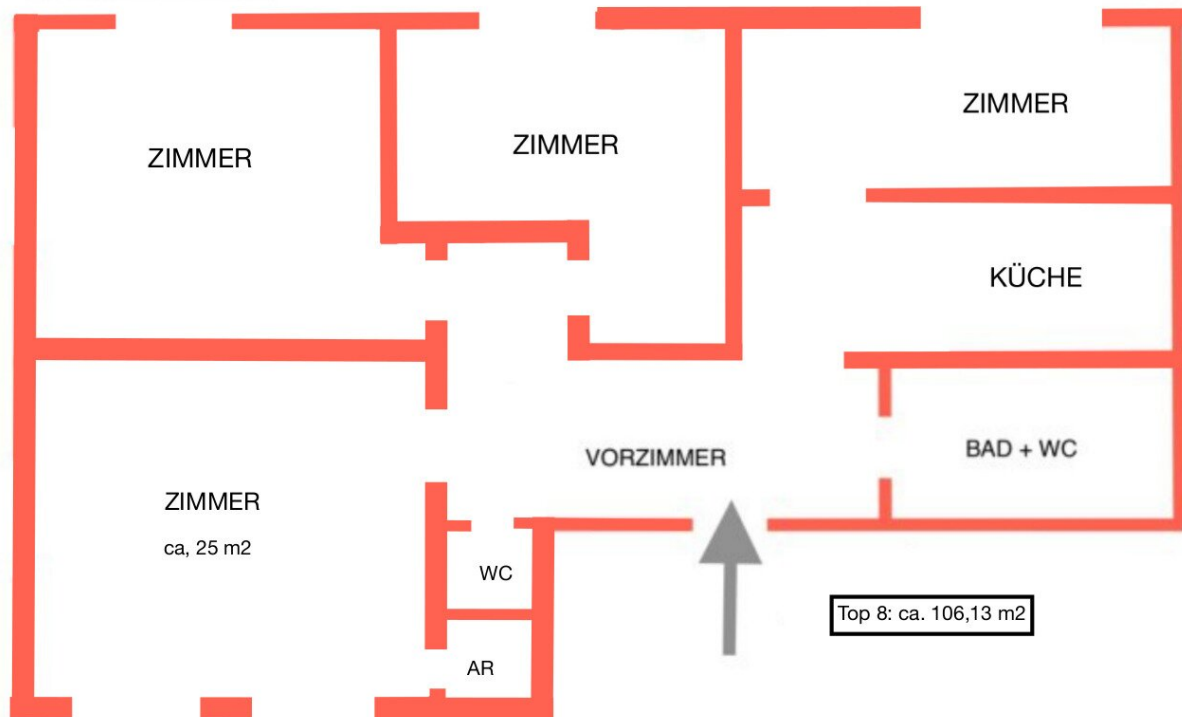








PLANSKIZZE  
(nicht maßstabsgetreu)



# Objektbeschreibung

## WOHNUNG BEIM VIKTOR-ADLER-MARKT - SCHNELLE ANBINDUNG MIT DER U1 IN DIE INNENSTADT

Die Wohnung befindet sich im 5. Liftstock (insgesamt gibt es 6 Stockwerke) und wird ab sofort vermietet.

### RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- 4 Zimmer (getrennt von einander begehbar)
- Küche
- Bad mit Badewanne und WC
- AR

### AUSSTATTUNG

- Gastherme
- Elektroboiler für Warmwasser
- Einbauküche mit Geschirrspüler
- Fischgrät-Parkettboden und Fliesen
- Waschmaschinenanschluss

- Gegensprechanlage

## **LAGE UND INFRASTRUKTUR**

Direkt beim Viktor-Adler-Markt in einer quirligen Umgebung, wenige Schritte von der U1, entfernt.

Ausgezeichnete Infrastruktur! Ärzte, Schulen, Geschäfte, Lokale und Restaurants befinden sich sowohl in der Fußgängerzone Favoritenstraße als auch in der umliegenden Gegend.

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

U1 Reumannplatz

Straßenbahnlinien: 76, 6, 11

Busslinien: 7A, 65A, 66A, 68A, 68 B

## **RESÜMEE**

Tolle, geräumige Wohnung. Für Familien oder als 3er-WGs geeignet.

## **WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m



Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap