

**Stilvoll renovierte 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage
von Wien - nahe Wiener Hauptbahnhof**



Objektnummer: 6924/353

Eine Immobilie von Kahler Real Gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rieplstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 194,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,12
Gesamtmiete	1.150,00 €
Kaltmiete (netto)	773,52 €
Kaltmiete	1.045,46 €
Betriebskosten:	271,94 €
USt.:	104,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

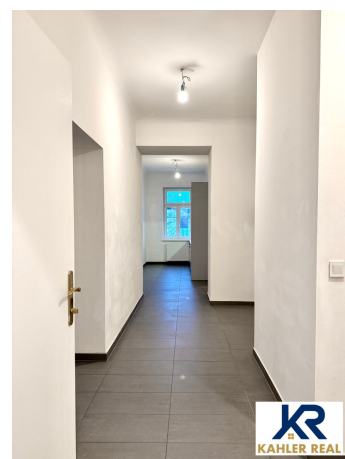
Ihr Ansprechpartner



Andreas Kahler

Kahler Real GmbH





Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Kahler Andreas [0664 / 33 11 333](tel:06643311333)

Etage: 4.Stock (ohne Lift)

Raumaufteilung:

Wohnzimmer - Schlafzimmer - Kinder- oder Arbeitszimmer - Küche - Badezimmer - WC -
Vorraum

Ausstattung:

Böden: Parkett und Fliesen - Gasetagenheizung - Kunststofffenster

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Wien Hauptbahnhof, Bahn D, EC EN, Bus 69A, Straßenbahn D, 1, 18, 0, U-Bahn U1, U2Z

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Diese großzügige, vollrenovierte Wohnung in der begehrten Lage des 10. Bezirks bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem modernen Wohnraum wünschen. Auf der vierten Etage gelegen, erstreckt sich diese stilvolle Immobilie über beeindruckende 89m² und bietet Ihnen mit drei hellen Zimmern ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Materialien. Der hochwertige Parkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme und einladende Atmosphäre, während die geschmackvollen Fliesen in den Sanitärbereichen für Funktionalität und Eleganz sorgen. Die moderne Einbauküche ist ein wahrer Traum für Hobbyköche und bietet Ihnen genügend Platz, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern.

Die Ausstattung ist ein weiteres Highlight: Die Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten, während das moderne Badezimmer mit Dusche und separater Toilette für Komfort und Privatsphäre sorgt. Diese Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert und ist bereit, von Ihnen bezogen zu werden.

Lage, Lage, Lage – dieser Grundsatz gilt auch hier! Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – alle Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen und bringen Sie schnell in die Innenstadt oder zu anderen Stadtteilen.

Aber nicht nur die Anbindung ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Fachärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen und Kindergärten für die kleinen Familienmitglieder. Auch die Nahversorgung ist ideal – Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind in wenigen Minuten erreichbar.

Genießen Sie die Vorzüge des urbanen Lebens in einer ruhigen, gepflegten Umgebung. Diese Wohnung ist perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die die Lebensqualität Wiens schätzen und gleichzeitig den Komfort eines modernen Zuhauses genießen möchten.

Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit zu nutzen! Der Mietpreis von 1.150,00 € für diese attraktive Wohnung in 1100 Wien ist nicht nur fair, sondern bietet Ihnen auch ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer der gefragtesten Lagen der Stadt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem traumhaften Wohnraum! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst

zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap