

**CITY-WOHNUNG - NÄHE ALSER STRASSE - RUHIG -  
4.LIFTSTOCK - SÜD-AUSRICHTUNG - NÄHE UNI-CAMPUS,  
AKH, UNI WIEN**



Willkommen!

**Objektnummer: 1609/46893**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1090 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2004                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 45,92 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 1,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 38,68 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,19                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 873,38 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 670,00 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 793,98 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 123,98 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 79,40 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

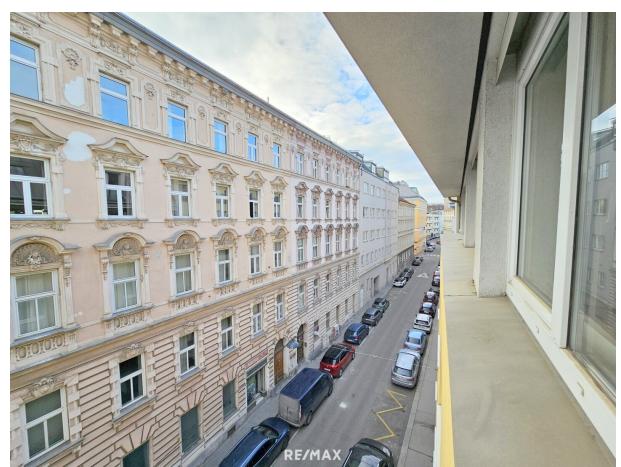
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christiane Bönsch**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG





RE/MAX

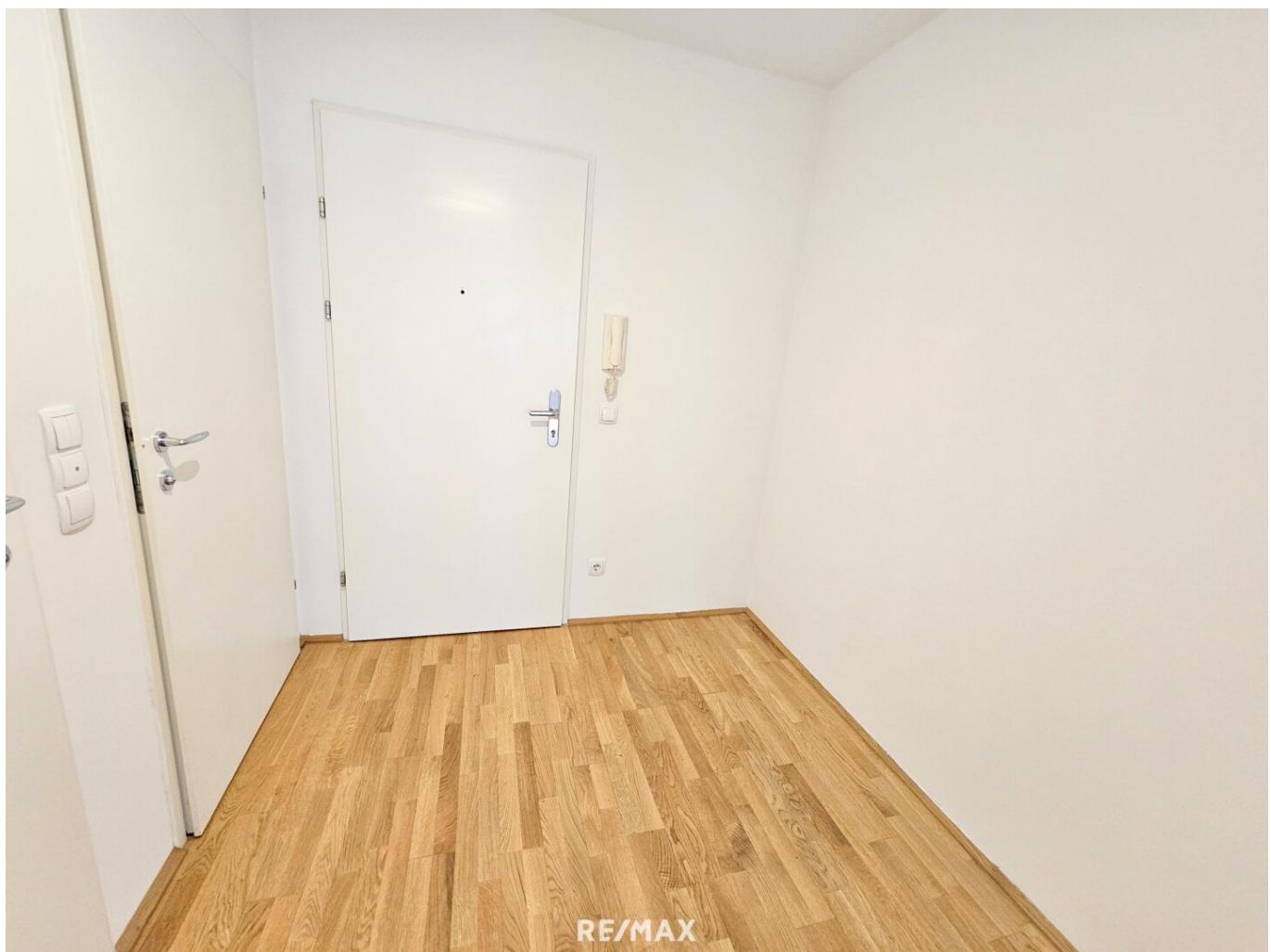


RE/MAX

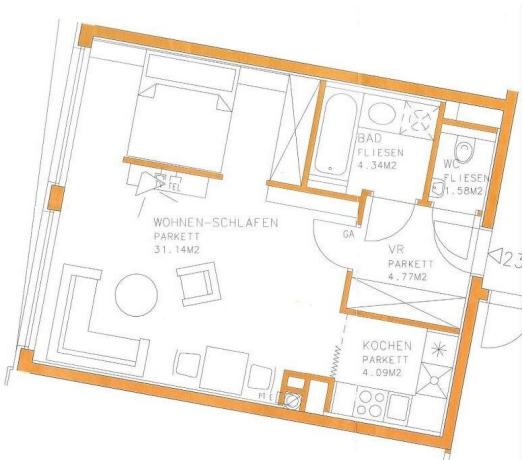


RE/MAX



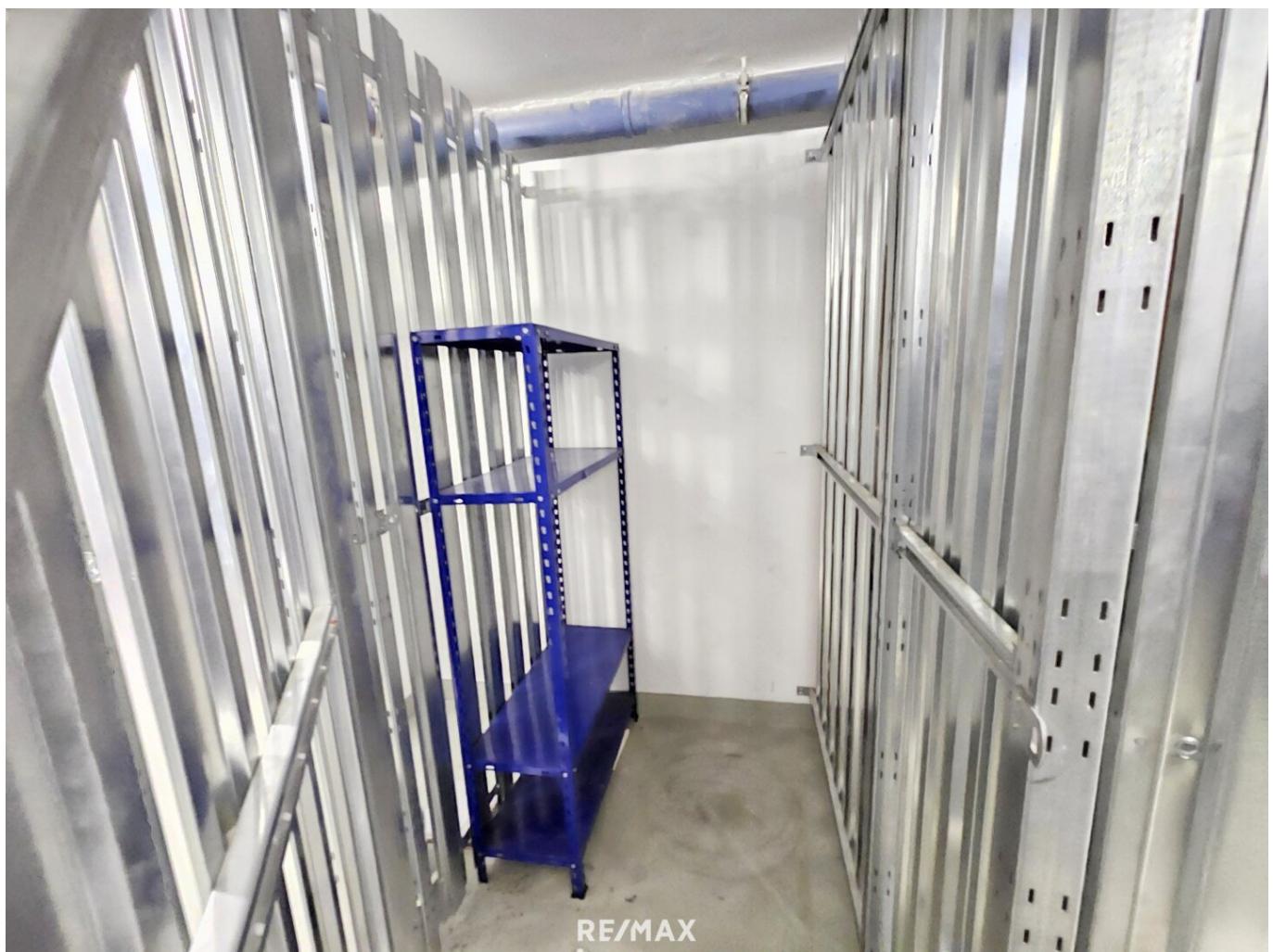


RE/MAX



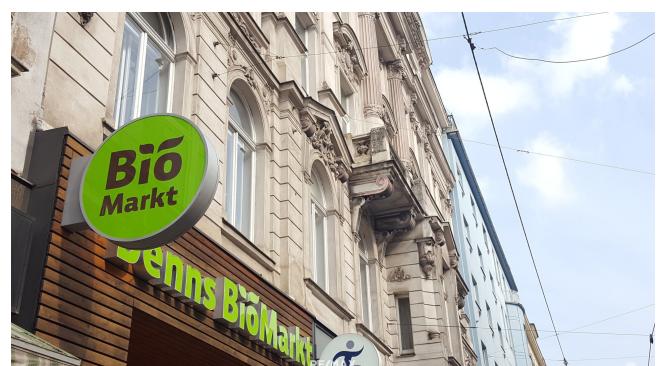
RE/MAX





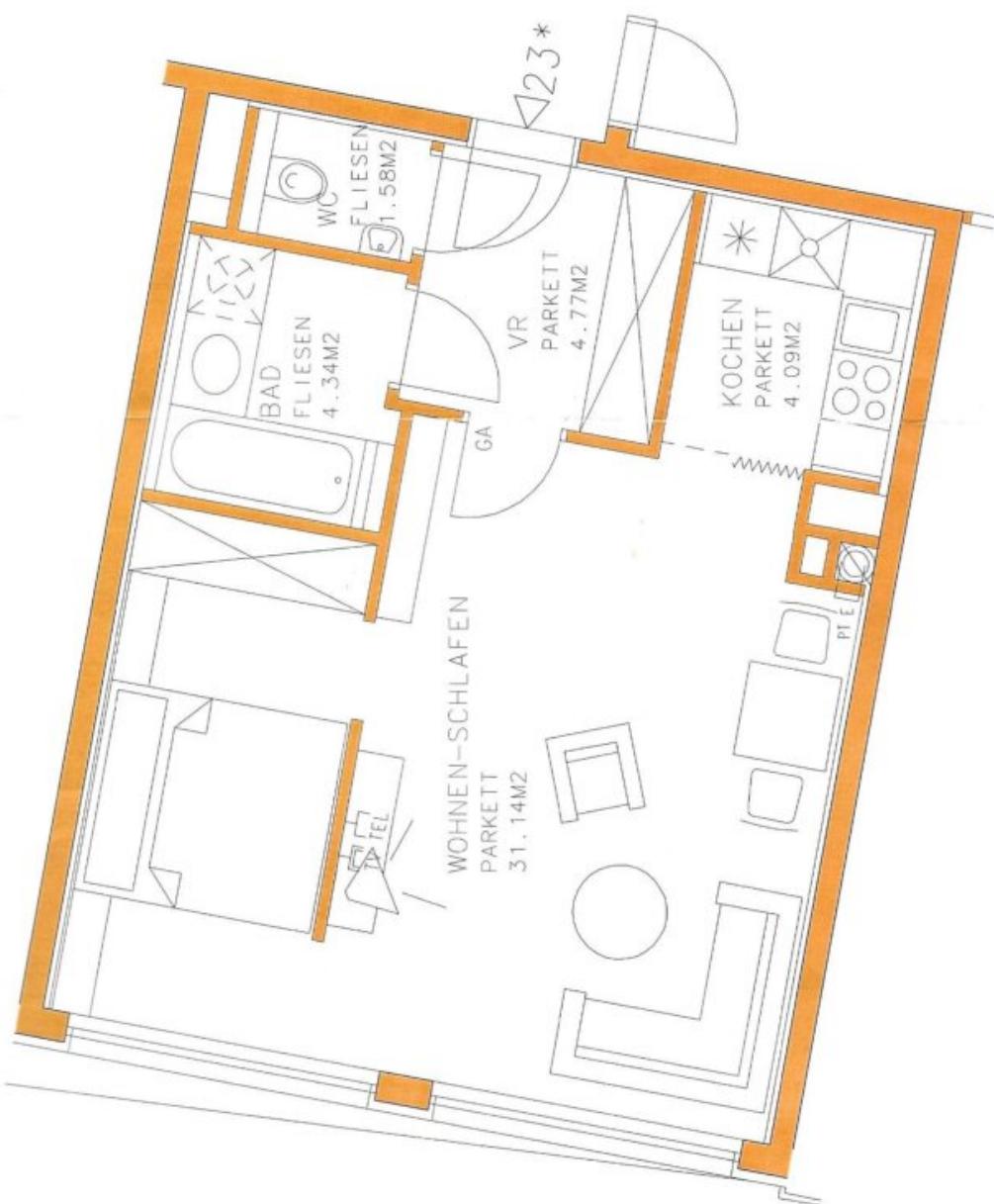








23\*



# **Objektbeschreibung**

**TOP-LAGE - 4. LIFTSTOCK - RUHIGE GASSE - GLEICH BEI DER ALSER STRASSE - NÄHE UNI-CAMPUS, AKH UND UNI WIEN**

**City-Wohnung in einer ruhigen Gasse in lebendiger Wohnumgebung**

**Grüngebiete und Parks (Uni-Campus, Sigmund-Freud-Park) - Einkaufsmöglichkeiten aller Art - Gastronomie - Cafés - Supermärkte - Straßenbahn - U-Bahn - Uni-Campus - AKH Wien - Uni Wien - Alles in der Nähe!**

Großzügige Wohnung (ca.45,92m<sup>2</sup>) im 4. Liftstock mit eigenem Schlafbereich und Kochbereich

Der Schlafbereich ist gut vom Wohnbereich abgetrennt - zum Teil mit einer Wand. Vom Grundriss ist die Wohnung ähnlich wie eine 2 Zimmer-Wohnung. Es gibt einen Wohnbereich, einen eigenen, abgetrennten Schlafbereich und auch einen eigenen Kochbereich. Insgesamt hat die Wohnung eine gelungene Raumaufteilung. Bitte beachten Sie den Grundriss!

Die Wohnung wird an maximal zwei Personen - nicht an Studenten - ohne Haustiere vermietet.

## **Viele Vorteile**

- + Schöne Wohnung in der City
- + Zentrale Lage und ruhige Gasse
- + Schöne Grüngebiete in der Nähe
- + Neubau-Haus neueren Datums: ca. 2004
- + Guter Energiewert
- + Großzügiger Hauseingangsbereich
- + 4.Liftstock
- + Gemeinschafts-Dachterrasse
- + Süd-Ausrichtung
- + Effizienter Grundriss
- + Küchenbereich mit allen Geräten

- + Kleiderschrank im Schlafbereich
- + Barrierefreier Zugang zur Wohnung
- + Ausgezeichnete öffentliche Anbindung
- + Top-Infrastruktur
- + U2 Station Schottentor und U6-Station Alser Straße gut erreichbar

### **Das Raumangebot**

- + Vorraum
- + Wohnzimmer mit extra Schlafbereich: ca.31,14m<sup>2</sup>
- + Kochbereich: ca. 4,09m<sup>2</sup>
- + Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss: ca.4,34m<sup>2</sup>
- + Extra WC: ca.1,58m<sup>2</sup>
- + Einlagerungsraum im 1.Stock: ca.1m<sup>2</sup>

Die Wohnung wird neu weiß ausgemalt übergeben.

### **Hervorragende Lebensqualität**

- + Ruhiges Wohnen mit City-Atmosphäre
- + Alser Straße ums Eck: Einkaufsmöglichkeiten aller Art
- + Uni-Campus (Altes AKH): Grüngelände, Erholung, Gastronomie, Bildung, Lebensfreude
- + Universität Wien: Schnell im Uni-Viertel mit Cafés, Lokalen und der "Haupt-Uni"
- + Sigmund Freud-Park vor der Votivkirche: Urlaubs-Feeling in der Stadt

- + Mit Straßenbahn und U-Bahn super angebunden
- + Und natürlich: Schnell im 1.Bezirk und auf der Ringstraße

## **Ausstattung**

- + Parkettboden im Wohnbereich
- + Küche mit allen Geräten
- + Bad mit Wanne
- + Energie-Effizienz durch guten Energiewert
- + Aufzug
- + Einlagerungsraum im 1.Stock

## **Top-Infrastruktur - Ideale Verkehrsanbindung - Wohnen in der City**

### **Ausgezeichnete Verkehrsanbindung**

- + U-Bahn: U2 Schottentor und U6 Alser Straße
- + Straßenbahn: 43 und 44, 5, 33
- + Bus: 13A

### **Energiekennzahlen laut Energieausweis**

- + Spezifischer Heizwärmebedarf: 32,49Wh/m<sup>2</sup>, B
- + Faktor für Gesamtenergieeffizienz fGEE: 1,18, C

### **Monatliche Kosten (brutto)**

Derzeit: Betriebskosten: € 136,38 (in der Gesamtmiete enthalten)

Heizung und Warmwasser: € 58,14 (zusätzlich zur Gesamtmiete) werden vorgeschrieben.

Die Wohnung wird auf bis zu 5 Jahre vermietet. Eine langfristige Vermietung ist erwünscht.

**Fügen Sie Ihrer Anfrage gerne ein paar Angaben über sich und Ihre Lebenssituation hinzu und die Information, wie viele Personen in der Wohnung wohnen würden.**

Die Angaben beruhen zum Großteil auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap