

**PERFEKTER GRUNDRISS | 3 ZIMMER | U3 OTTAKRING |  
RUHELAGE**



**Objektnummer: 7311/651**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1998                                    |
| Zustand:                      | Modernisiert                            |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 59,56 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 59,56 m <sup>2</sup>                    |
| Gesamtfläche:                 | 59,56 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 42,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,09                           |
| Gesamtmiete                   | 1.264,45 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 744,50 €                                |
| Kaltmiete                     | 1.018,39 €                              |
| Betriebskosten:               | 273,89 €                                |
| Heizkosten:                   | 124,23 €                                |
| USt.:                         | 121,83 €                                |
| Provisionsangabe:             |   |

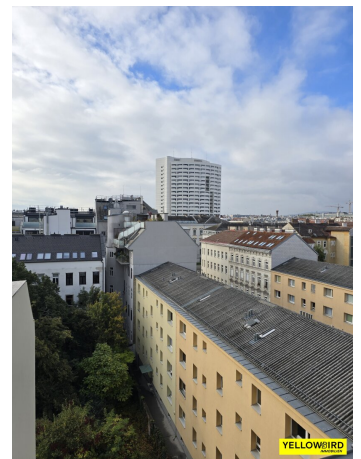
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

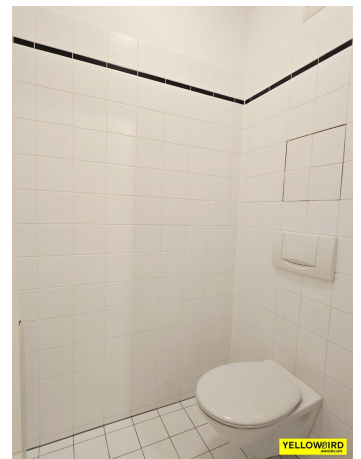
## Ihr Ansprechpartner



Mag. Karl Urban

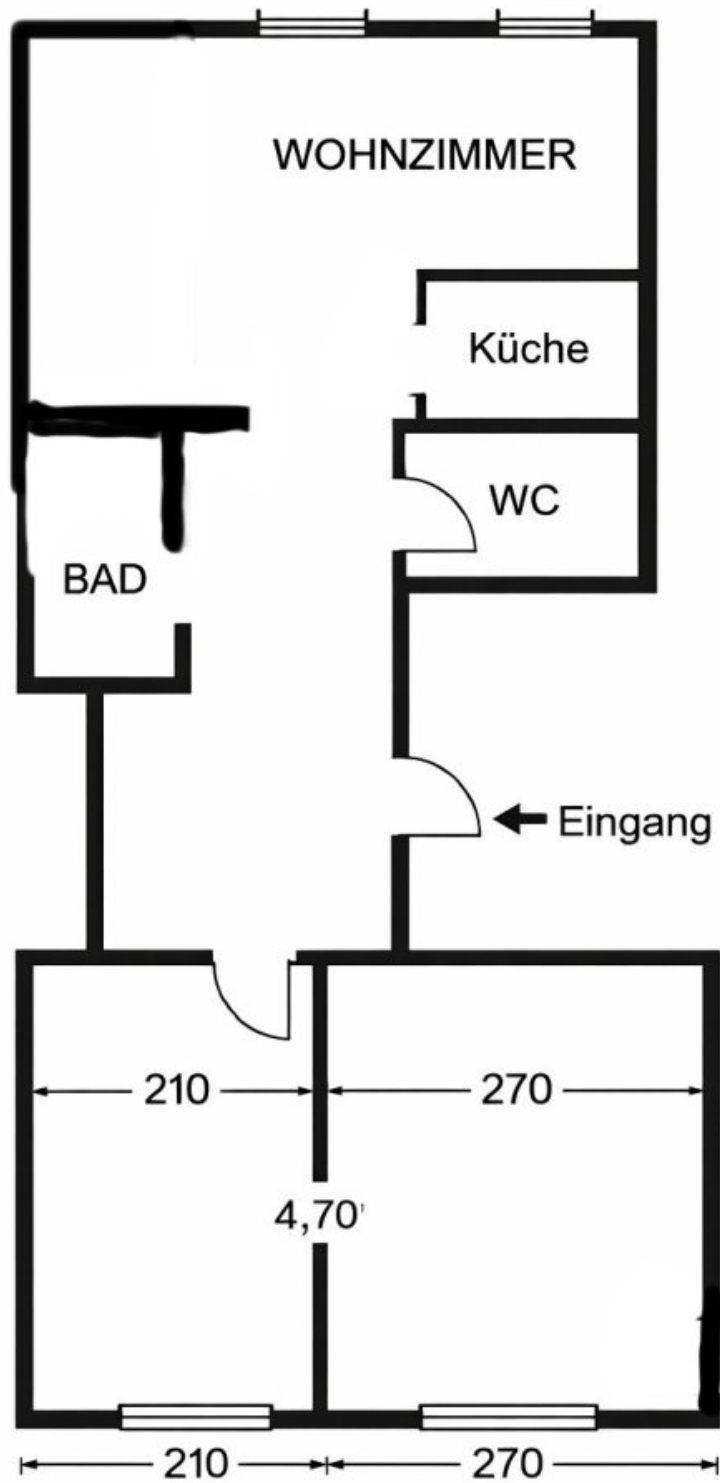












# Objektbeschreibung

## ZENTRAL ABER ENTKOPPELT VON DER HEKTIK DES ALLTAGS

Diese perfekt geschnittene, renovierte 3-Zimmer Wohnung steht sofort zur Verfügung und bietet alles, was Sie sich von Ihrem zukünftigen Zuhause wünschen.

## HINWEIS: AUSSCHLIESSLICH SCHRIFTLICHE ANFRAGEN

### HIGHLIGHTS

- Großartige öffentliche Anbindung (5 Gehminuten von der S-Bahn + U3 Station Ottakring entfernt)
- Lebensmittelgeschäfte (Lebensmitteleinkauf) wenige Meter entfernt
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt
- Garagenplatz im Haus verfügbar
- beide Schlafzimmer in absoluter Ruhelage

### DETAILS ZUR WOHNUNG

- STOCKWERK: 6.OG
- BEZIEHBAR: Sofort
- WOHNFLÄCHE: 59,56 m²
- ZIMMER: 3
- BADEZIMMER: Waschbecken und Badewanne



- TOILETTE: Separat
- RAUMHÖHE: ca. 2,50 m
- HEIZUNG: Zentralheizung
- KÜCHE: Vollausrattung
- VERKEHRSANBINDUNG: Diverse Straßenbahnlinien, U3, S45
- INFRASTRUKTUR: Sämtliche Nahversorger schnell zu Fuß erreichbar
- PARKPLATZ: Es besteht die Möglichkeit einen Parkplatz im Haus anzumieten

#### **KOSTEN:**

HAUPTMIETZINS INKL. MWST.: EUR 818,95

BETRIEBSKOSTEN INKL. MWST.: (INKL. LIFT): EUR 301,28

**HEIZKOSTEN INKL. MWST.: EUR 90,78**

**WARMWASSER INKL. MWST.: EUR 53,44**

**GESAMTMIETE INKL. ENERGIEKOSTEN: EUR 1.264,45**

KAUTION: 3.800,00

NEBENKOSTEN WELCHE VOM MIETER ZU TRAGEN SIND:

- Wird die Wohnung als Büro oder Dienstwohnung angemietet, wird eine Provision in Höhe von 3 BMM fällig.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap