

**1-Zimmer | Saniertes Haus | Lift | 5. Etage | Westbahnhof**



**Objektnummer: 7311/652**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	28,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #669933; color: white; padding: 2px 5px;">C</span> 75,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #FFD900; color: black; padding: 2px 5px;">D</span> 2,22
<b>Gesamtmiete</b>	999,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	999,00 €
<b>Kaltmiete</b>	999,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

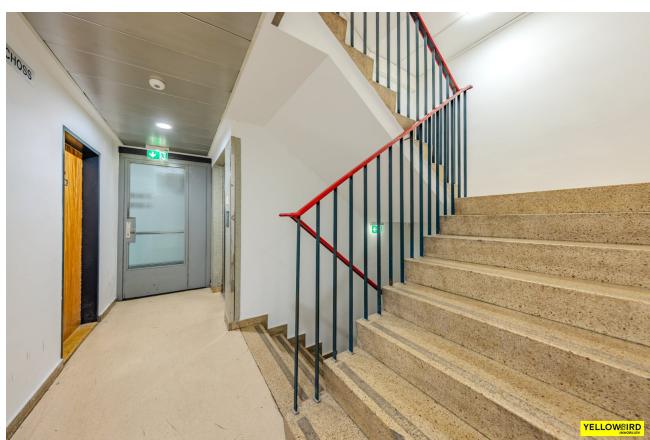
## Ihr Ansprechpartner

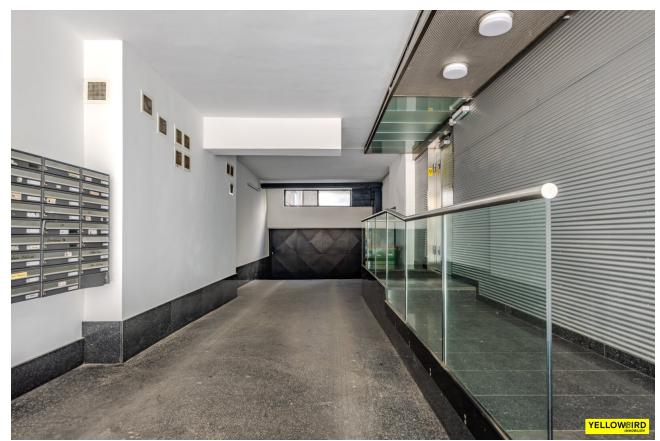
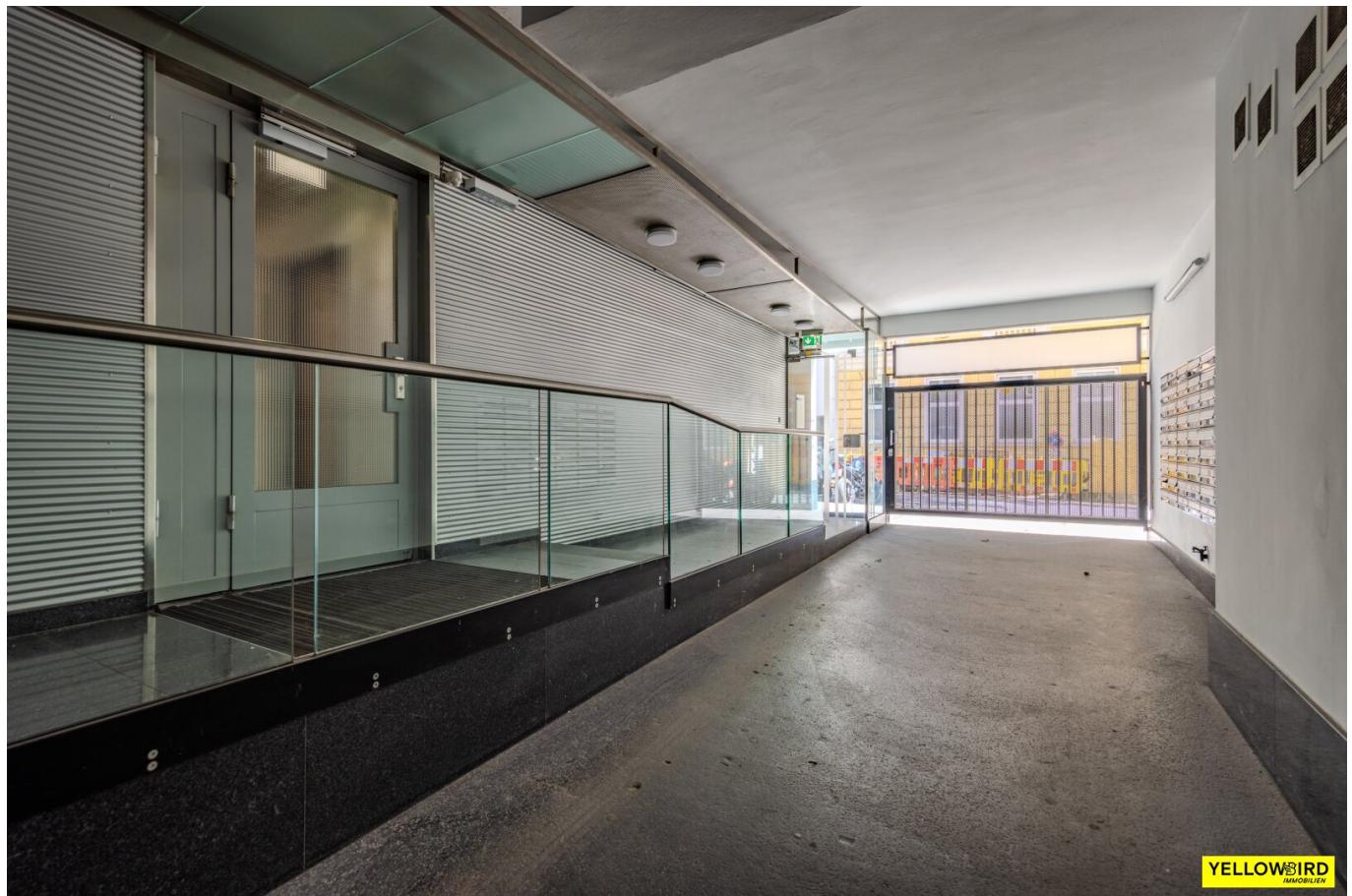


### Valerio-Damiano Stoisser

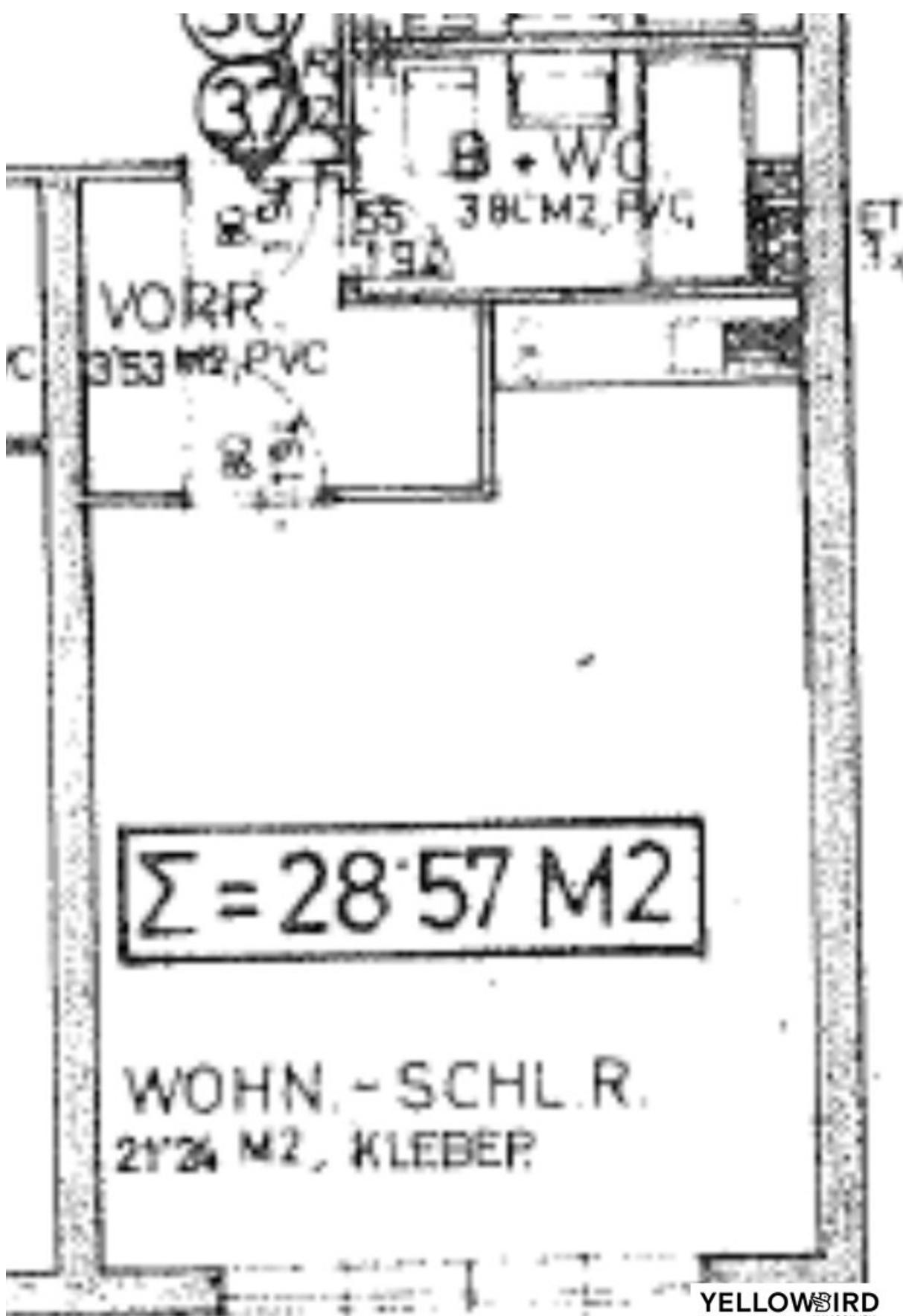
Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien











# Objektbeschreibung

## 1-Zimmer-Wohnung im 5. Stock nahe Westbahnhof

Diese Wohnung befindet sich in einem sanierten und sehr gepflegten Haus mit Lift. Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung – U-Bahn, S-Bahn sowie Fernverkehr in nur wenigen Gehminuten – macht die Lage besonders attraktiv. Ideal für Pendler, Berufstätige oder Stadtliebhaber, die zentral wohnen und flexibel unterwegs sein möchten.

### HIGHLIGHTS:

- **Öffentliche Anbindung:** Wenige Gehminuten vom Westbahnhof entfernt – perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- **Einkaufsmöglichkeiten:** SPAR, BILLA, BIPA in unmittelbarer Nähe
- **Heller Wohnraum**

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- NEUBAU
- BEZIEHBAR: nach Absprache
- WOHNFLÄCHE: 28,57 m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 1
- MÖBLIERT: Ja, Badezimmer und Küche
- BADEZIMMER: Badewanne & Waschbecken
- TOILETTE: Ja, eine Toilette

- HEIZUNG: Elektroheizung

KOSTEN:

- **PAUSCHALE GESAMTMIETE: EUR 999,-**

NEBENKOSTEN WELCHE VOM MIETER ZU TRAGEN SIND:

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

Hinweis: Einige der in diesem Inserat verwendeten Bilder können mithilfe von KI bearbeitet oder visualisiert worden sein und dienen der besseren Veranschaulichung.

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 Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <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