

**U-Bahn-Nähe Alser Straße! Sonnige, unbefristete
2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung nahe Palffygasse**



Objektnummer: 3923

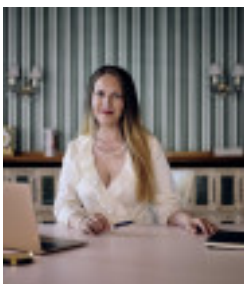
Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1170 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Teil_vollrenoviert |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 56,66 m² |
| Nutzfläche: | 56,66 m² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 57,40 kWh / m² * a |
| Gesamtmiete | 972,81 € |
| Kaltmiete (netto) | 670,00 € |
| Kaltmiete | 884,37 € |
| Betriebskosten: | 156,91 € |
| USt.: | 88,44 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

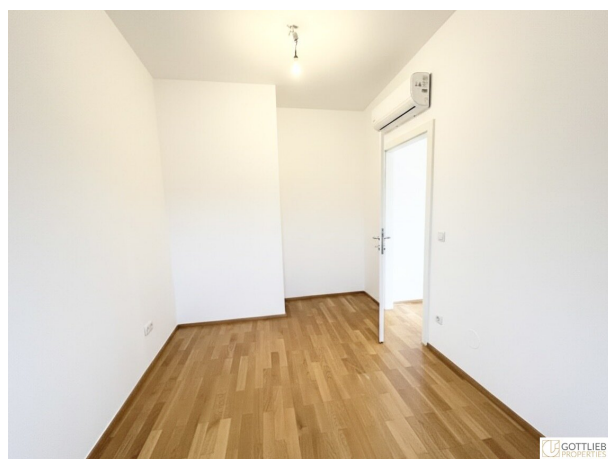
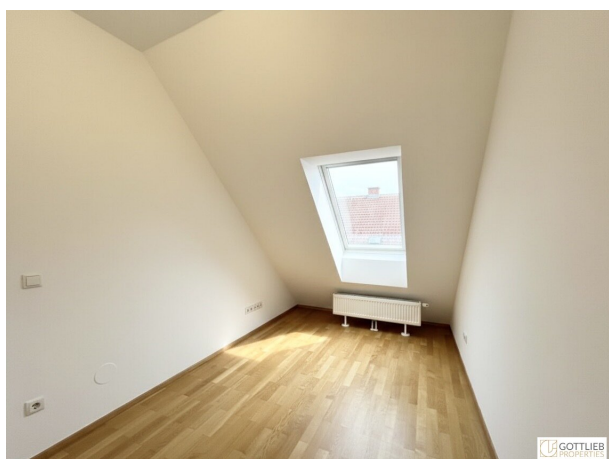
Ihr Ansprechpartner



Claudia Haslinger

Gottlieb Properties Immobilien treuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9

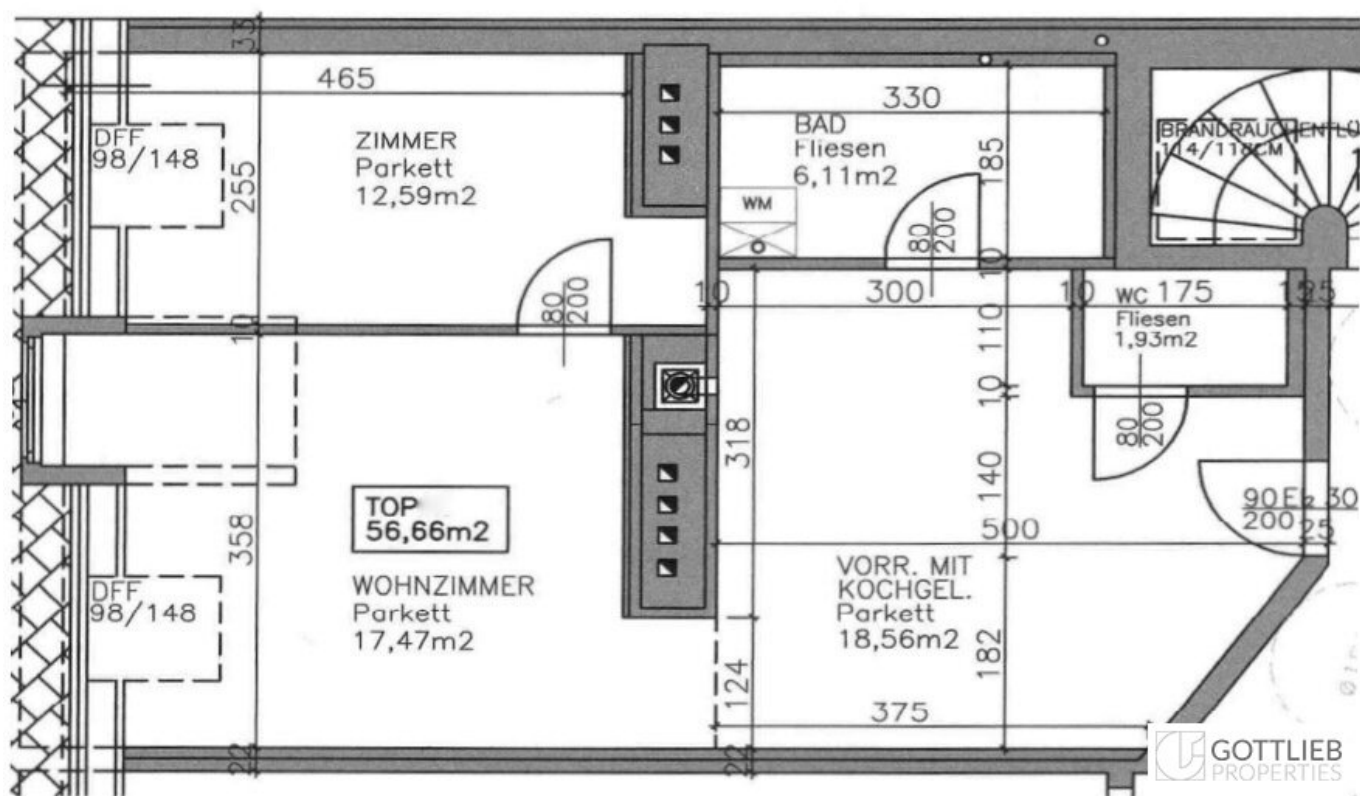


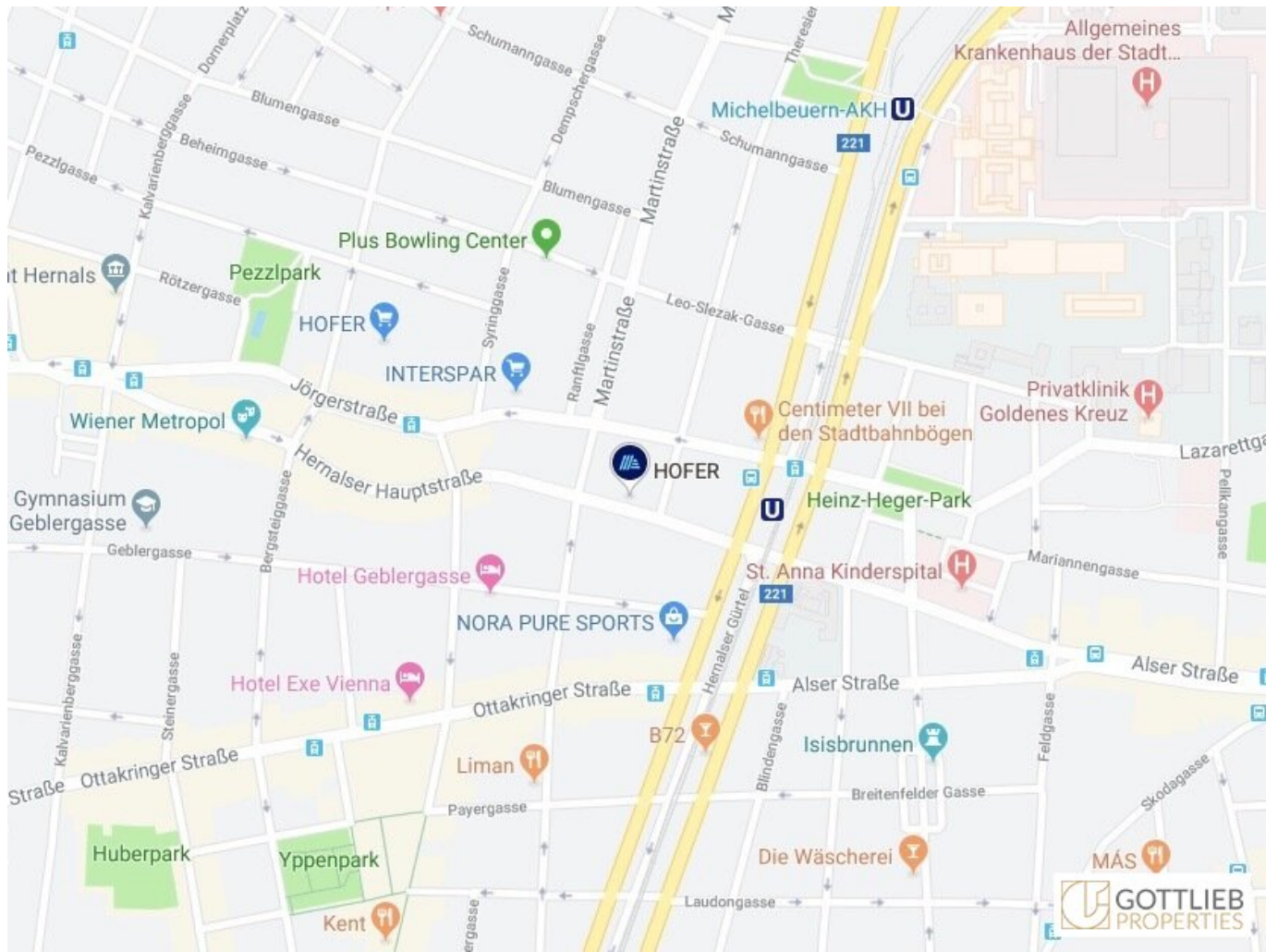












Objektbeschreibung

Zur sofortigen, unbefristeten Vermietung gelangt in einem gepflegten Altbau diese helle, moderne, sehr gut gegliederte Dachgeschoss-Wohnung im 17. Wiener Gemeindebezirk. Mit ca. 57 m² Wohnfläche beinhaltet sie südseitig ausgerichtet einen geräumigen Wohnbereich sowie ein Schlafzimmer, ein Wannenbad, eine separate Toilette sowie einen geräumigen Vorraum mit Küchenzeile. Die Zimmer sind teilweise zentral begehbar.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

+ ca. 56,66 m² Wohnfläche

+ barrierefrei

+ letzter Liftstock / Dachgeschoß

+ ca. 17,47 m² Wohnzimmer

+ ca. 12,59 m² Schlafzimmer

+ komplett ausgestattete, moderne Küche

+ ca. 18,56 m² geräumiger Vorraum mit kompletter Einbauküche

+ ca. 6,11 m² Wannenbad

+ ca. 1,75 m² separate Toilette

+ der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Ausstattung

+ komplett ausgestattete Einbauküche mit Kühl-Gefrier-Kombination, Herd mit Ceranfeld, Dunstabzug, Mikrowelle sowie Geschirrspülmaschine

+ Wannenbad mit zwei Waschbecken, Handtuchwärmer und Waschmaschinen-Anschluss

+ separate Toilette mit Handwaschbecken

- + Vollholz-Parkettboden
- + Fliesenböden in den Nassräumen
- + Gasetagenheizung der Marke "Vaillant"
- + Klimaanlage in allen Wohn- und Schlafräumen

Verkehrsanbindung

- + U-Bahn-Linie U6
- + Strassenbahn-Linien 1, 9 und 43

Durch die zentrale Lage erreicht man innerhalb weniger Gehminuten die U-Bahn-Linie U6 mit einer Direktanbindung zum Westbahnhof sowie die Straßenbahn-Linie 43, welche bis zum Schottentor direkt in die innere Stadt führt.

Ebenso ist mit dem PKW eine sehr gute, zentrale Verkehrsanbindung gegeben. So erreichen Sie die Wiener Innenstadt und die Ausfahrtsstraßen innerhalb weniger Minuten.

Lage und Infrastruktur

Hernals, der 17. Wiener Gemeindebezirk, zählt zu den beliebten Wohngegenden Wiens. Entlang und rund um die Hernalser Hauptstraße sowie am nahen Elterleinplatz findet man in Gelnähe Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Nähe zu Schulen, Kindergärten, Fachhochschulen und Universitäten, aber auch zu Spitälern, wie z.B. dem St. Anna Kinderspital und dem Allgemeinen Krankenhaus (AKH) der Medizinischen Universität Wien, ist ebenfalls fußläufig gegeben. Das Krankenhaus Göttlicher Heiland ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder der Straßenbahn-Linie 43 sehr gut erreichbar.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten der Wienerwald, die Marswiese und der Schwarzenberg-Park mit ihren Teichen, Lagerwiesen, Spiel- und Grillplätzen sowie Spaziermöglichkeiten.

Fußläufig sehr gut erreichbar sind das beliebte Jörgerbad, der Eislaufplatz "Engelmann" sowie

das "Metropol"- ein Veranstaltungszentrum für Konzerte und Kabarett.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <1.000m
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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap