

**Große Mohrengasse: sonnige 3-Zimmer in zentraler  
Ruhelage**



**Objektnummer: 403**

**Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Gesamtmiete</b>	1.400,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.204,92 €
<b>Kaltmiete</b>	1.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,55 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	17,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.  
Saarplatz 8  
1190 Wien

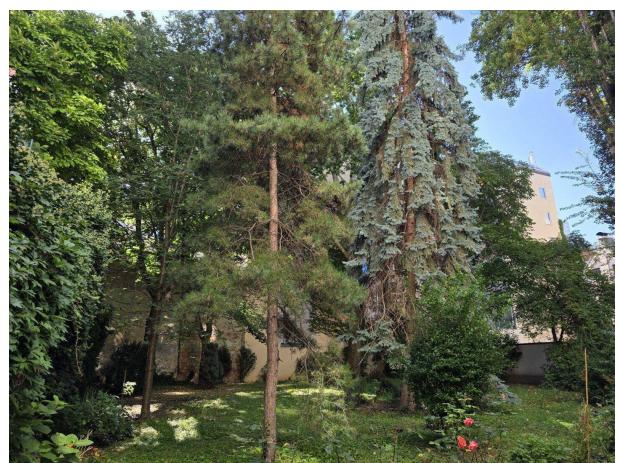
H +43 660 5956423

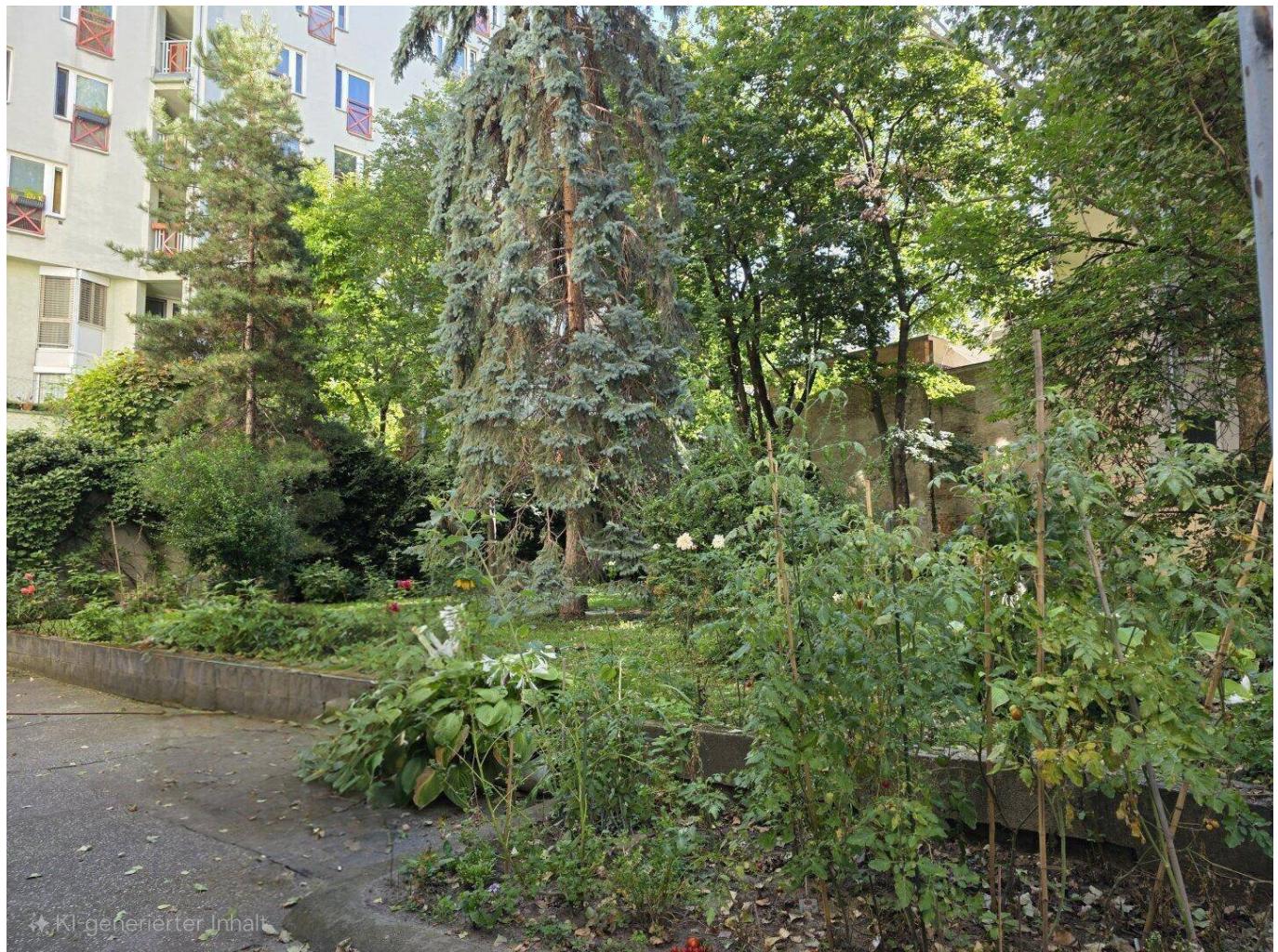
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

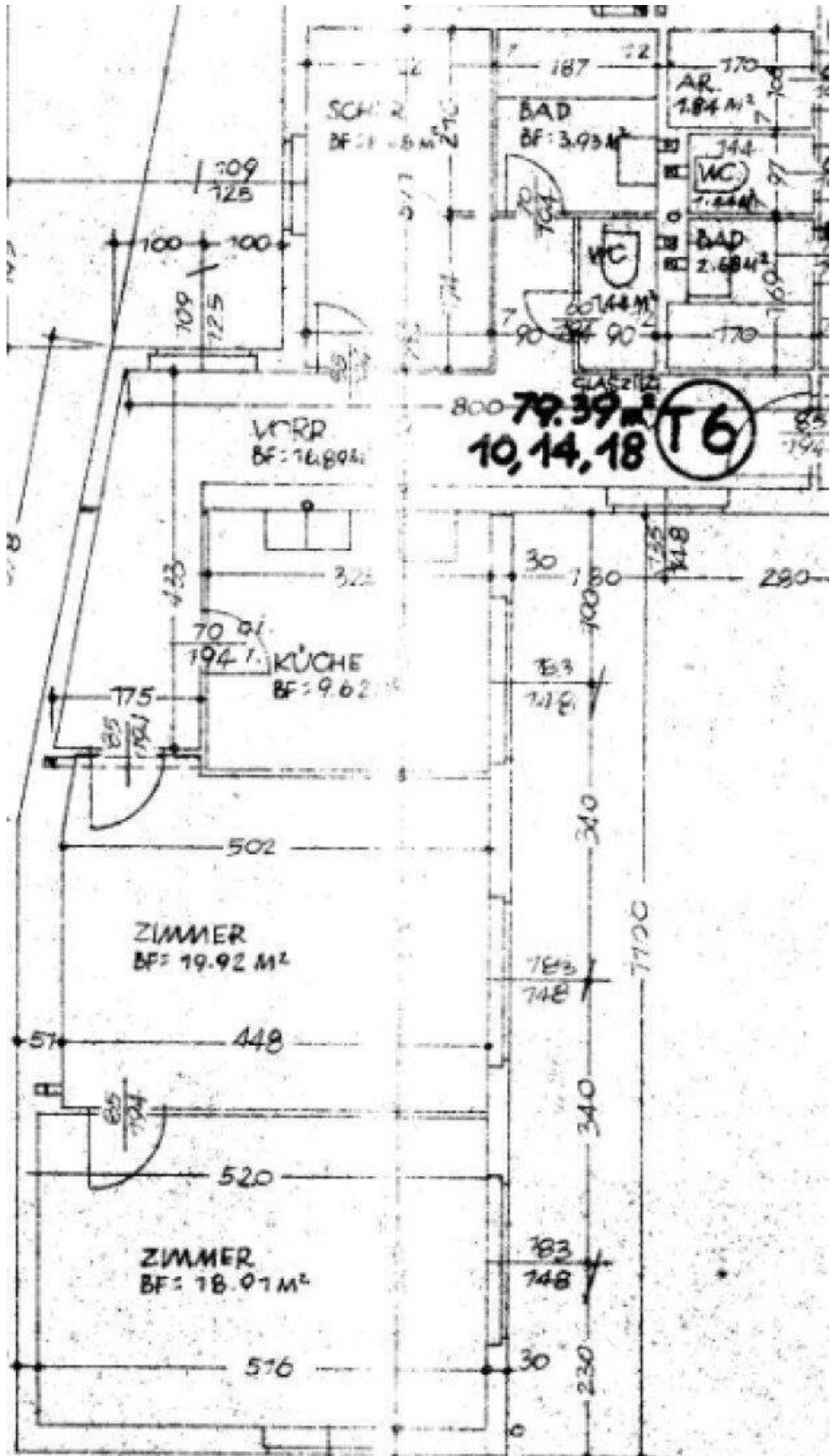












# Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine **sanierte** drei Zimmer-Wohnung in der Großen Mohrengasse/Karmeliterviertel mit **schönem Gemeinschaftsgarten**.

## Das Haus

Gepflegter thermisch-sanierte Neubau in zentraler Wiener Lage. Beste Verkehrsanbindung durch U1 Station Nestroyplatz, U2 Station Taborstraße, U4 Station Schwedenplatz, sowie den Autobus 5A und Straßenbahn 2. Prater und Augarten sind innerhalb von 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

## Die Wohnung

Diese helle Wohnung ist ca. **79 m<sup>2</sup>** groß, liegt im **4. Liftstock** und besteht aus

- Vorraum/Flur
- Wohnzimmer mit ca. 20 m<sup>2</sup>
- großes Schlafzimmer mit ca. 20 m<sup>2</sup>
- kleines Schlafzimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche u. Waschmaschine
- Küche mit Einbauküche
- separates WC

Man betritt die Wohnung über den Vorraum/Flur. Rechterhand befindet sich zuerst das Badezimmer, eingerichtet mit einer Dusche. Daneben liegt das separate WC. Im Flur weiter gelangt man in die Küche, eingerichtet mit einer **kompletten Einbauküche**. Danach kommen das erste Schlafzimmer, das Wohnzimmer und das zweite Schlafzimmer. Das erste Schlafzimmer ist vom Flur aus zu betreten. Das Wohnzimmer ist ein **Durchgangszimmer**. Das

zweite Schlafzimmer erreicht man vom Wohnzimmer aus. Die Wohnung hat die Fenster in **drei verschiedene Himmelsrichtungen**, dadurch ist sie sehr **hell und freundlich**. Die Wohnung wurde vor einiger Zeit saniert und befindet sich in **sehr gutem Zustand**.

Eine Besonderheit dieser Wohnung ist der große **parkähnliche Hausgarten**.

Achtung: der Plan entspricht nicht vollständig der Realität. An Stelle der Küche befindet sich das erste Schlafzimmer. Anstelle des Schrankraums befindet sich in natura die Küche.

#### **Weiters:**

- Kellerabteil
- großer Gemeinschaftsgarten
- Waschmaschine im Badezimmer
- Waschküche
- Fahrradraum

#### **Die Miete:**

Die Wohnung wird **auf 5 Jahre** befristet vermietet.

Die monatliche **Miete beträgt EUR 1.400.-** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 1.204,92
- Betriebskosten EUR 177,55
- Liftkosten EUR 17,53

Die Kaution beträgt EUR 4.200.-

**Bei Interesse an der Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmakers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.