

**Lichtdurchflutete, großzügige Paar- oder Singlewohnung
unweit der U6**



Blick durch den Wohnraum

Objektnummer: 1976/47

Eine Immobilie von Merveldt Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1200 Wien |
| Baujahr: | 1970 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 75,73 m ² |
| Nutzfläche: | 75,73 m ² |
| Zimmer: | 2,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 3,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 45,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,55 |
| Gesamtmiete | 1.150,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 881,77 € |
| Kaltmiete | 1.045,45 € |
| Betriebskosten: | 163,68 € |
| USt.: | 104,55 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

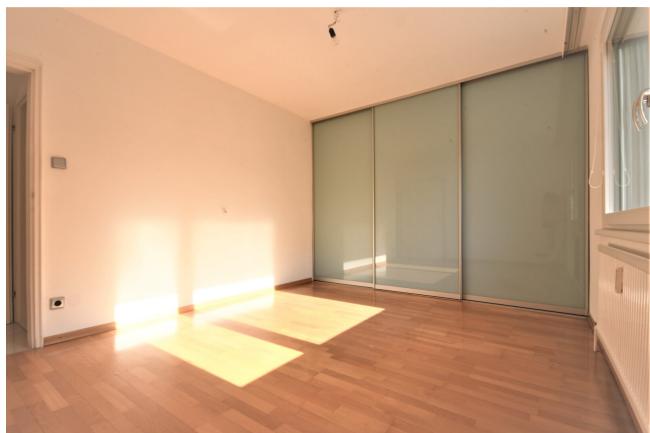
Ihr Ansprechpartner

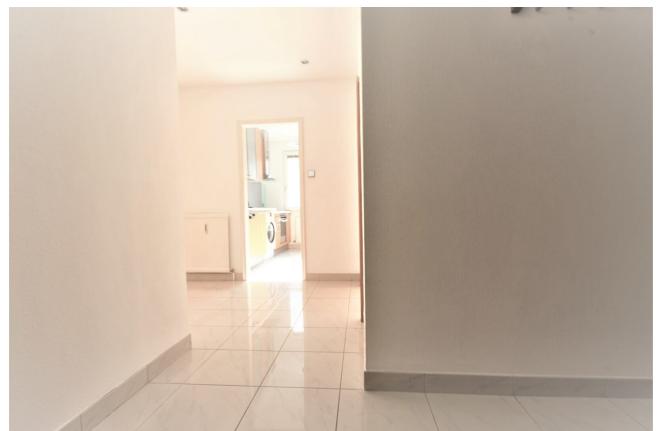


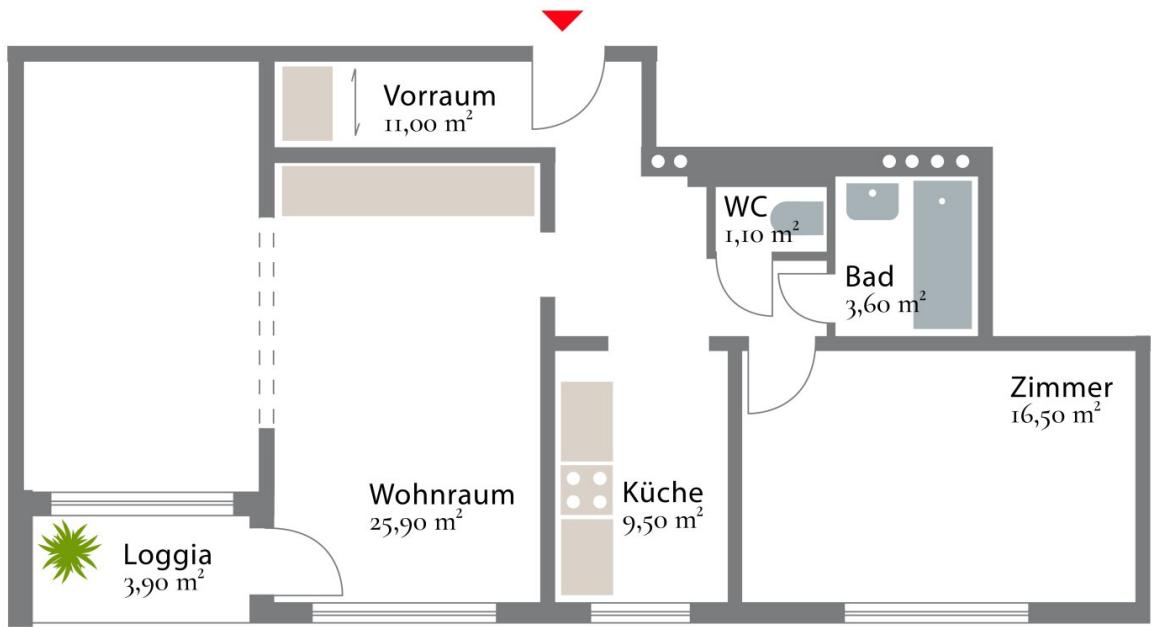
Ursula von Merveldt











SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Objektbeschreibung

Nur ca. 10 Fußminuten vom schönen Augarten liegt Ihre künftige 2 Zimmer Wohnung mit viel Platz und großzügigen Raumkonzept!

Diese lichtdurchflutete **2- Zimmer Wohnung** in der 3. Etage überzeugt durch ihr **großzügiges Raumkonzept**. Die Räume teilen sich vom Vorraum separat begehbar ab. Ein großer Wohn- und Essbereich bietet Zugang zur, als **Stauraum verbauten, Loggia**. Die **separate Einbauküche** mit Tageslicht hat viel Platz für Ihr Geschirr, sowie auch eine bereits eingebaute Waschmaschine.

Im hinteren Bereich liegt der **große Schlafräum**. Dieser bietet einen großen Einbaukasten für Ihre Kleidung. Das Wannenbad und das WC sind separat.

Im vorderen Teil der Wohnung befindet sich neben dem Garderobenbereich ein abgeteilter Abstellraum. So finden auch Staubsauger & Co bequem Platz.

Raumaufteilung:

- großer Wohnraum ca. 25,9 m²
- verbaute Loggia - zugänglich vom Wohnraum ca. 3,9 m²
- separate, voll ausgestattete Einbauküche ca. 9,5 m²
- großer Schlafräum mit modernen Einbauschrank ca. 16,5 m²
- Wannenbad mit Waschtisch ca. 3,6 m²
- separates WC ca. 1,1 m²
- Vorraum ca. 11 m²
- Schrankraum bzw. Abstellraum ca. 1,2 m²

- Kellerabteil ca. 3 m²

Die perfekte Wohnung für ein Paar oder Singles mit Platzbedarf!

Ein im Haus zur Verfügung stehender **Lift** bringt Sie auch mit schweren Lasten zu Ihrer Wohnung. Getoppt wird das Ganze noch durch Ihr eigenes Kellerabteil. Das Haus wurde ca. 2009 Wärme gedämmt. So optimiert sich Ihr Verbrauch bestmöglich.

Kosten-Details:

- Nettomiete € 1.045,45 zzgl. Ust. ca. € 104,55 = € 1.150,- Kaltmiete inkl. Ust. & BK
- Heizkosten-Akonto € 54,39 inkl. Ust. = € 1.204,39 Warmmiete
- Einmal-Zahlungen: Kaution: € 3.614,- inkl. Ust.,
- Provision: KEINE - Provision bezahlt gemäß Erstauftragsgeberprinzip der Auftraggeber = Vermieter
- Die Kosten von Strom, Internet, Warmwasser und weitere Verbrauchskosten sind vom Mieter separat zu tragen

Die Lage ist absolut erwähnenswert: Mit der nahe gelegenen U-Bahn sind Sie binnen weniger Minuten im Zentrum. Ebenso die Donauinsel ist in wenigen Minuten erreicht und ein perfektes Naherholungsgebiet. Sämtliche Nahversorger, sowie Schulen & Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Hinweis: Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und wird voraussichtlich zum 1. April 2026 beziehbar sein. Besichtigungen werden unter Berücksichtigung der jetzigen Mieter an festen Tagen ermöglicht.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigen Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung. Irrtum vorbehalten. Die Angaben wurden von mir kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand muss ich allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Immobilienmakler nicht wie üblich als Doppelmakler laut § 5 Abs. 3 MaklerG tätig ist, sondern nur für den Vermieter.

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 <1.000m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap