

## **HOBBYRAUM / NÄHE KRANKENHAUS GÖTTLICHER HEILAND**



Zimmer (N)

**Objektnummer: 120919**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dornbacher Straße
Art:	Freizeitimmobilie gewerblich
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	58,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	58,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 42,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaltmiete (netto)	307,95 €
Kaltmiete	453,63 €
Betriebskosten:	145,68 €
USt.:	45,37 €

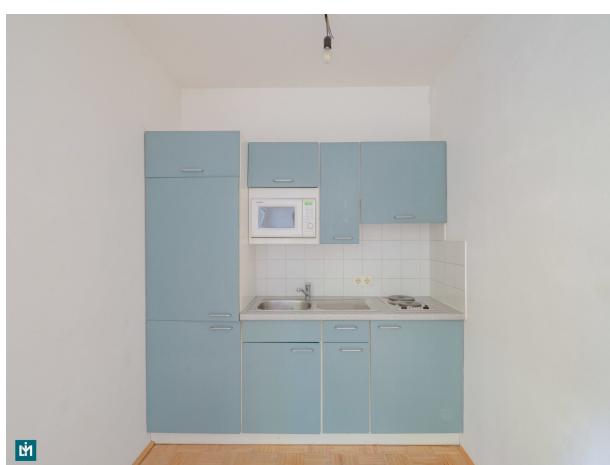
## Ihr Ansprechpartner

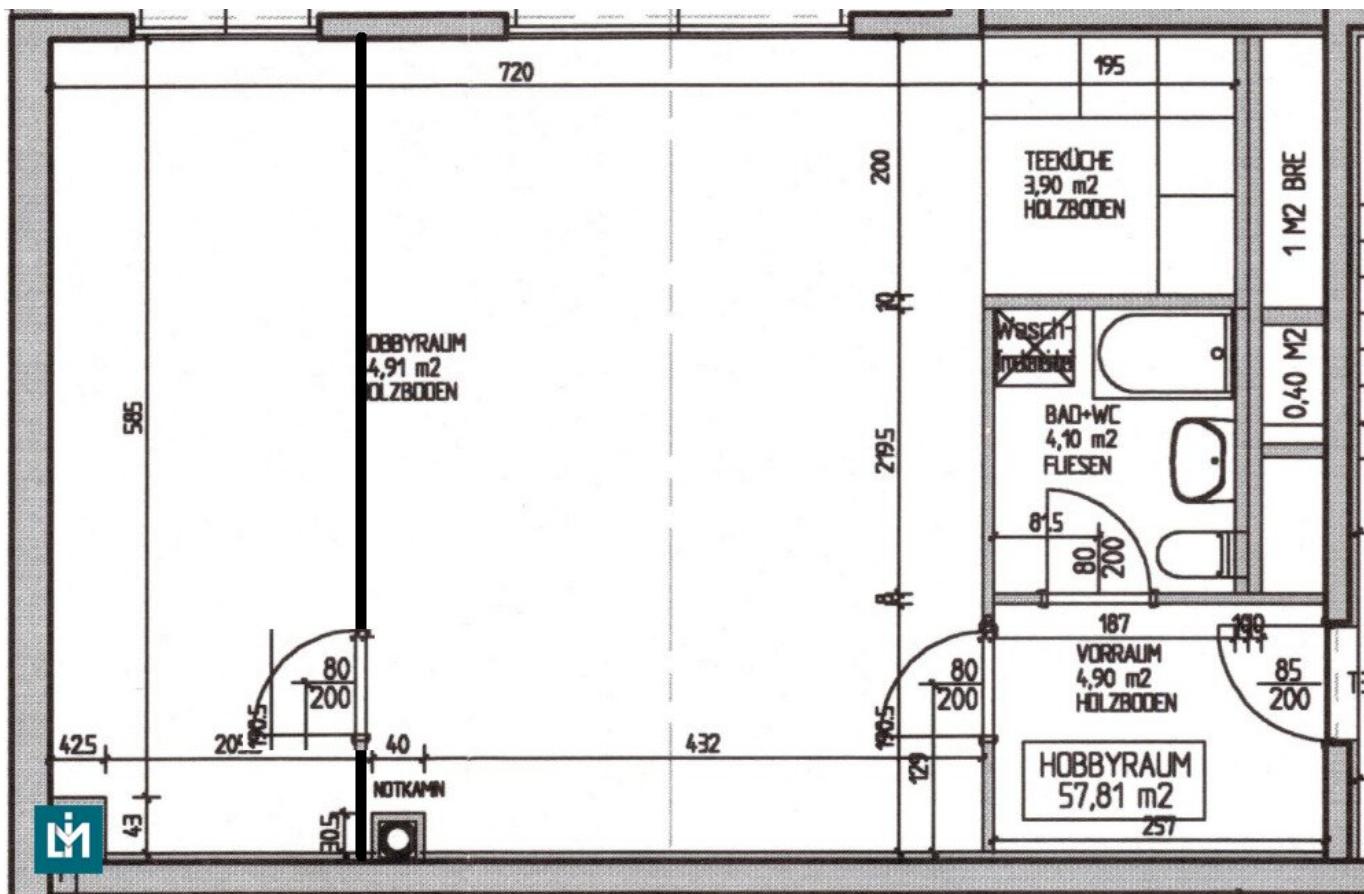


**Daniel Masek**

LIM - BROKER GmbH  
Albertgasse 1A  
1080 Wien

T +43 660 18 34 006





# Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt dieser **ca. 58m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Hobbyraum**, in sehr guter Lage des **17. Wiener Gemeindebezirks (Hernals)**.

Das Objekt befindet sich im **Erdgeschoss**, in absoluter Ruhelage und ist **nördlich** ausgerichtet.

Der Hobbyraum ist größtenteils **zentral begehbar** und verfügt über eine **schöne Raumaufteilung**.

Der 2-Zimmer Hobbyraum gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Badezimmer mit Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- Zimmer (ca.28m<sup>2</sup>) N
- Zimmer (ca.19m<sup>2</sup>) N

Die **Teeküche** ist mit folgenden Geräten ausgestattet: Kühlschrank, Gefrierschrank, Herd, Mikrowelle. Zwei **Fahrrad/Kinderwagenräume**, eine **Waschküche**, ein **Gemeinschaftsgarten** als auch ein **eigenes Kellerabteil (ca.2m<sup>2</sup>)** sind ebenfalls vorhanden. Veraltet wird die Liegenschaft von der **LIM-Management Immobilienverwaltung**.

Der Hobbyraum befindet sich in guter Wohngegend, bietet beste Infrastruktur und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Fußläufig erreicht man in ca. 2 Minuten die Hernalser Hauptstraße mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs, ärztlicher Versorgung, Banken und Gastronomie sowie Schulen und Kindergärten. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich außerdem der wunderschöne Kongresspark sowie das Kongressbad.

Zudem ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: Straßenbahn **2**, Station Dornbach (**Dornbach - Friedrich-Engels-Platz**), Straßenbahn **10**, Station Dornbach (**Dornbach - Unter St. Veit, Hummelgasse**), Straßenbahn **43**, Station Dornbach (**Schottentor - Neuwaldegg**), **S45**, Bahnhof Hernals (**Handelskai-Hütteldorf**).

**IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3 MONATSMIETEN ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.**

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (It. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap