

**UNBEFRISTETE & PROVISIONSFREIE ca. 57 m<sup>2</sup> GROSSE  
WOHNUNG MIT SEPARATER KÜCHE IN TOPLAGE DES 8.  
BEZIRKS ZU MIETEN!**



**Objektnummer: 338618721**

**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Wohnung               |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1080 Wien             |
| Baujahr:                      | 1895                  |
| Zustand:                      | Voll_saniert          |
| Alter:                        | Altbau                |
| Wohnfläche:                   | 56,67 m²              |
| Zimmer:                       | 1                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | D 121,20 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,93                |
| Gesamtmiete                   | 1.029,53 €            |
| Kaltmiete (netto)             | 785,56 €              |
| Kaltmiete                     | 935,93 €              |
| Betriebskosten:               | 126,88 €              |
| USt.:                         | 93,60 €               |
| Provisionsangabe:             |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

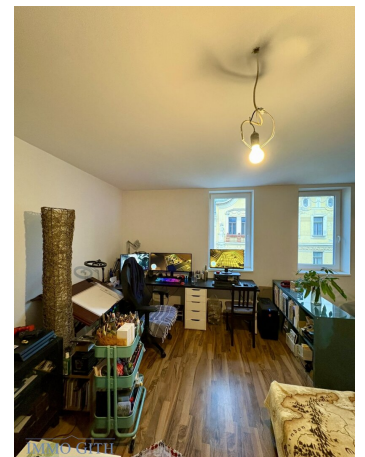
**Mag. Doris Haimel**

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7  
2380 Perchtoldsdorf

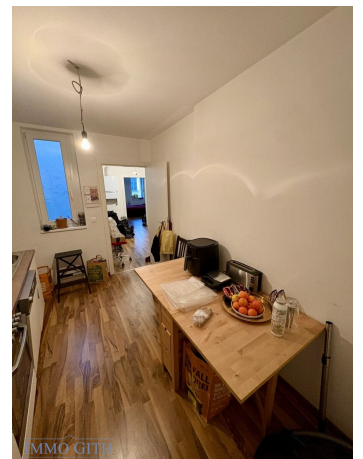
H +43 676 5223384

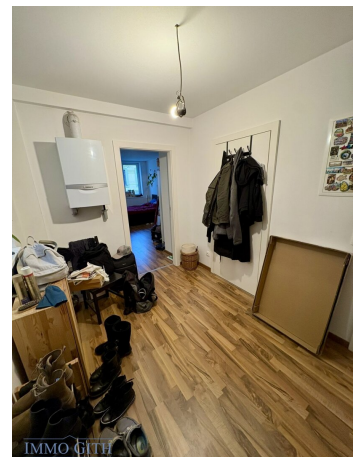
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

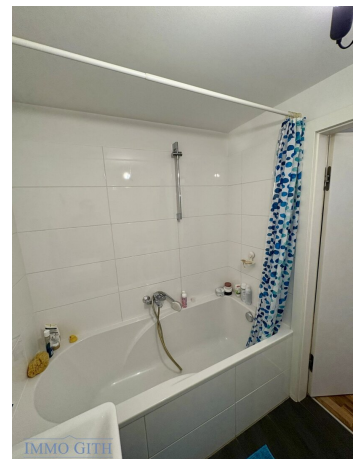




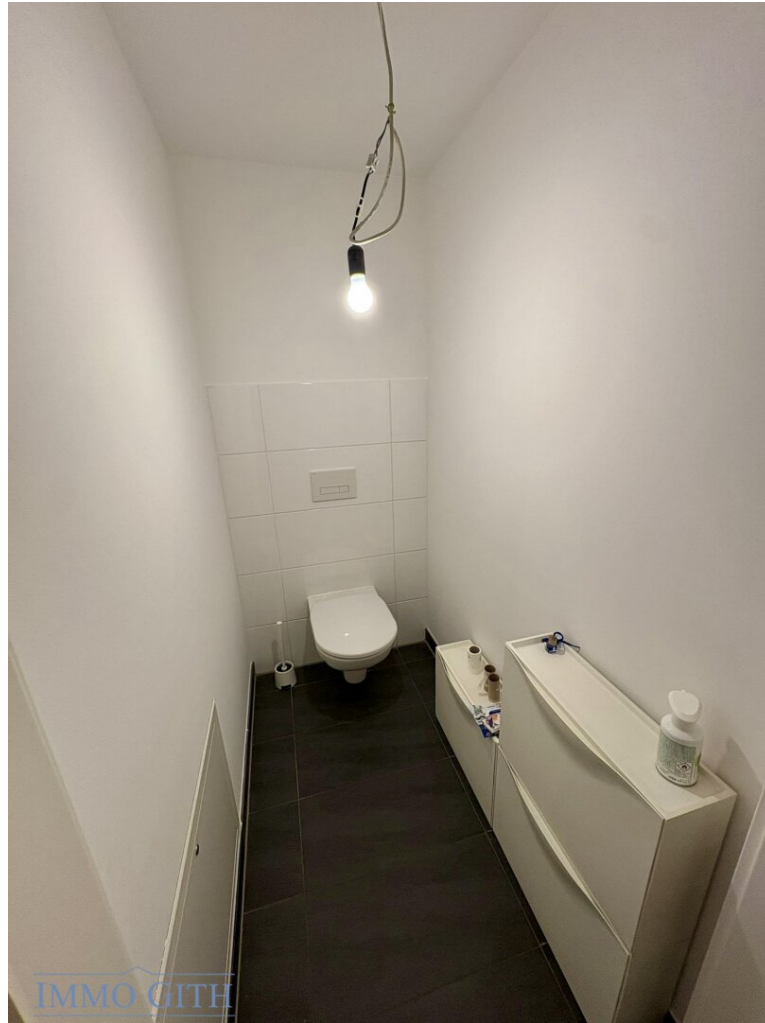






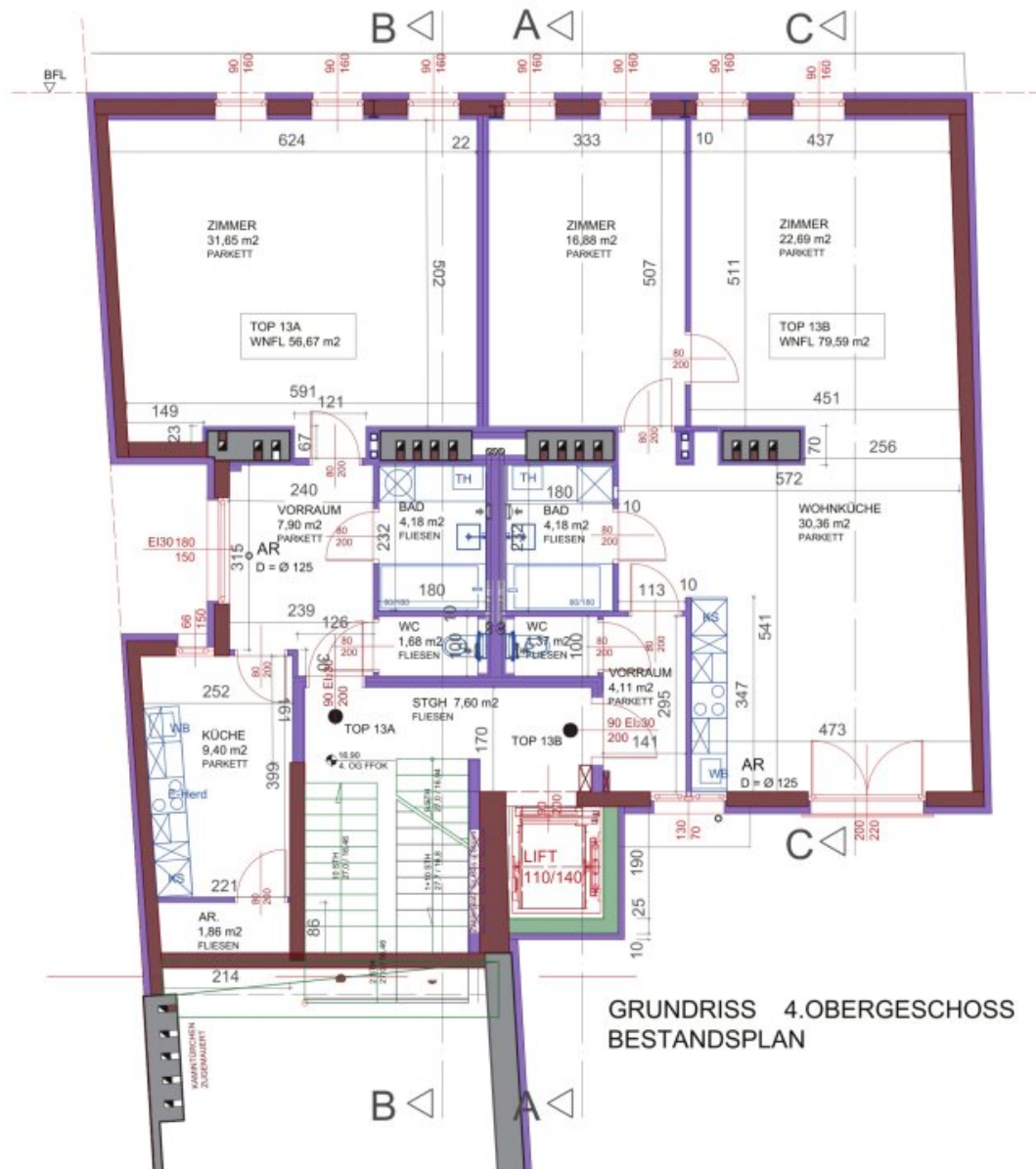












## Objektbeschreibung

**UNBEFRISTETE & PROVISIONSFREIE ca. 57 m<sup>2</sup> GROSSE WOHNUNG MIT SEPARATER KÜCHE IN TOPLAGE DES 8. BEZIRKS ZU MIETEN!**

BITTE ANFRAGEN NUR PER WILLHABEN-ANFRAGE-FUNKTION!

DANKE!

Zur Vermietung gelangt eine **ca. 56,67 m<sup>2</sup>** große Wohnung in der Laudongasse, in **bester Lage des 8. Wiener Gemeindebezirks**. Die Wohnung wird **unbefristet** vermietet. Sie befindet sich im **4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses** und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie angenehme Helligkeit.

### **Raumaufteilung:**

1 zentraler Vorraum

1 großzügiges Zimmer mit Platz für Wohn- und Schlafbereich

1 separate Küche

1 Abstellraum

1 Badezimmer

1 separates WC

**Kellerabteil** vorhanden

**Fahrrad-Abstellraum** vorhanden und über den Lift erreichbar

Beheizt wird die Wohnung über eine **servicierte Vaillant-Gastherme in Kombination mit Fußbodenheizung**, die auch für die Warmwasseraufbereitung sorgt.

Die Wohnung besticht durch ihren gepflegten Zustand, die praktische Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Parkettboden sowie zeitlose Fliesen sorgen für ein stimmiges Gesamtbild.

### **Lage & Umgebung:**

Die Laudongasse zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im 8. Bezirk. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Nahversorger, Parks sowie das Alte AKH. Öffentliche Verkehrsmittel (u. a. 5, 33, 43, 44, U6) sind fußläufig erreichbar – ebenso wie die Innenstadt.

Die Wohnung wird auf **unbefristete Zeit vermietet – PROVISIONSFREI!**

Gesamtmiete: € 1.029,53

Kaution: 3BMM

**KEINE MIETVERTRAGSVERGEBÜHRUNG!**

**KEINE MIETVERTRAGSERRICHTUNGSKOSTEN!**

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme.

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 <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **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