

## **4 Zimmer in Gersthof**



**Objektnummer: 115**

**Eine Immobilie von Modeno Immobilien Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien, Währing
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Gesamtmiete</b>	1.782,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.620,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,00 €
<b>USt.:</b>	162,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marian**

Modeno Immobilien Management GmbH  
Am Modenapark 10/16  
1030 Wien

T +43 676 3094565  
H +43 676 3094565

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







## Objektbeschreibung

Ruhig gelegen 100m<sup>2</sup> Wohnung im 2. Liftstock, Nähe Semmelweis-Klink.

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie am Gersthofer Platzl. In der Nähe finden Sie auch "Hofer" und "Spar". In unmittelbarer Nähe finden Sie auch ein sehr gutes italienisches Restaurant, sowie eine kleine Kaffekonditorei. Hier erfährt man alles was man in Gersthof wissen sollte.

Der Lift ist etwas klein, also nicht geeignet für einen sehr großen Kinderwagen. Das Haus ist sehr gepflegt und verfügt über eine gute Mieterstruktur.

Öffentliche Anbindungen:

- Linie 40 liegt nur 3 Minuten entfernt.

Linien 41, 9, 10A, S- 45 sind 9 Minuten entfernt

Aufteilung:

- 100m<sup>2</sup>
- Loggia
- Wohnküche mit
- extra Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer mit Einbaukasten
- 1 Abstellraum
- 2 Bäder
- 2 WC

- Einbauküche
- Keller
- Waschmaschinenanschluss

Miete: .....1400.-

BK.: .....220.-

USt.: .....162.-

Gesamtmiete: .....1.782.-

Kaution. 3 BMM

Energieausweis:

Der Vermieter/ Bestandgeber wurde von uns auf die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis betreffend der Liegenschaft noch nicht vorgelegt. Es gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Informationen:

Benjamin Marian

0676/309-45-65

(auch am Wochenende erreichbar)

[vermarktung@modeno.at](mailto:vermarktung@modeno.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap