

**Hofseitig & absolut ruhig! 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse/Garten – Nähe U3/U4/U6 & Mariahilfer Straße**



**Objektnummer: 4050**

**Eine Immobilie von „AKTUELL“ Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wallgasse 12
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	998,48 €
Kaltmiete (netto)	726,63 €
Kaltmiete	907,71 €
Betriebskosten:	163,80 €
USt.:	90,77 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



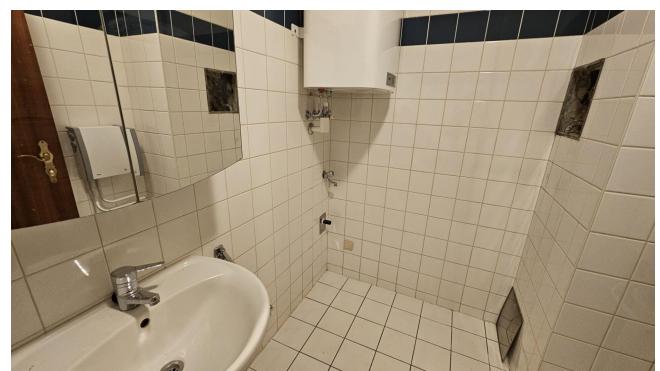
**Mag. Nicole Gruber**

„AKTUELL“ Immobilien GmbH  
Kästenbaumgasse 37 / 2

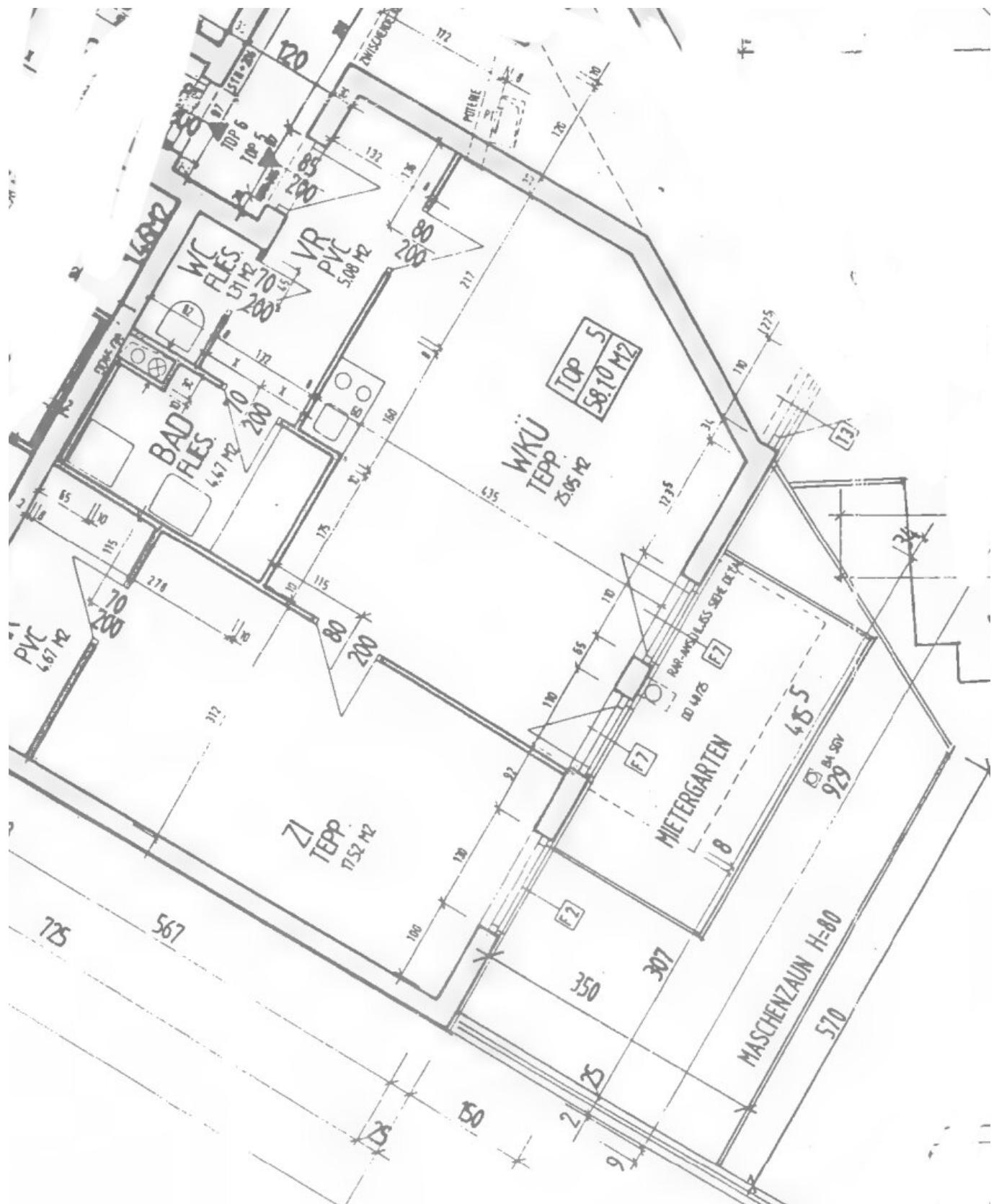












# Objektbeschreibung

Diese gut aufgeteilte **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich in sehr guter Lage nahe der Mariahilfer Straße und überzeugt vor allem durch ihre **absolute Hofruhelage**.

Der großzügige Wohnbereich mit **integrierter Küche** bietet direkten Zugang zur **Terrasse (Garten)**, die in einen **schönen, ruhigen Innenhof** ausgerichtet ist – ideal zum Entspannen mitten in der Stadt. Das **Schlafzimmer** ist vom Wohnzimmer aus begehbar und verfügt über einen **Garderobenraum**, der zusätzlichen Stauraum bietet. Weiters stehen ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein Vorräum zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen diese schöne Wohnung gerne jederzeit persönlich!

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 <50m  
Apotheke <325m  
Klinik <375m  
Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <575m  
Höhere Schule <1.300m

### Nahversorgung

Supermarkt <75m  
Bäckerei <350m  
Einkaufszentrum <1.125m

### Sonstige

Geldautomat <525m  
Bank <525m  
Post <50m

Polizei <550m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <125m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <125m

Autobahnanschluss <3.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap