

## Kompakte Familienwohnung im Herzen des 6. Bezirks



Gemütliches Schlafzimmer

**Objektnummer: 7603/535**

**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1060 Wien, Mariahilf                    |
| Baujahr:                      | 1971                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Möbliert:                     | Voll                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 75,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 1,79                           |
| Gesamtmiete                   | 1.896,26 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 1.400,00 €                              |
| Kaltmiete                     | 1.626,83 €                              |
| Betriebskosten:               | 202,17 €                                |
| Heizkosten:                   | 91,34 €                                 |
| USt.:                         | 178,09 €                                |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgit Amberger-Horak**



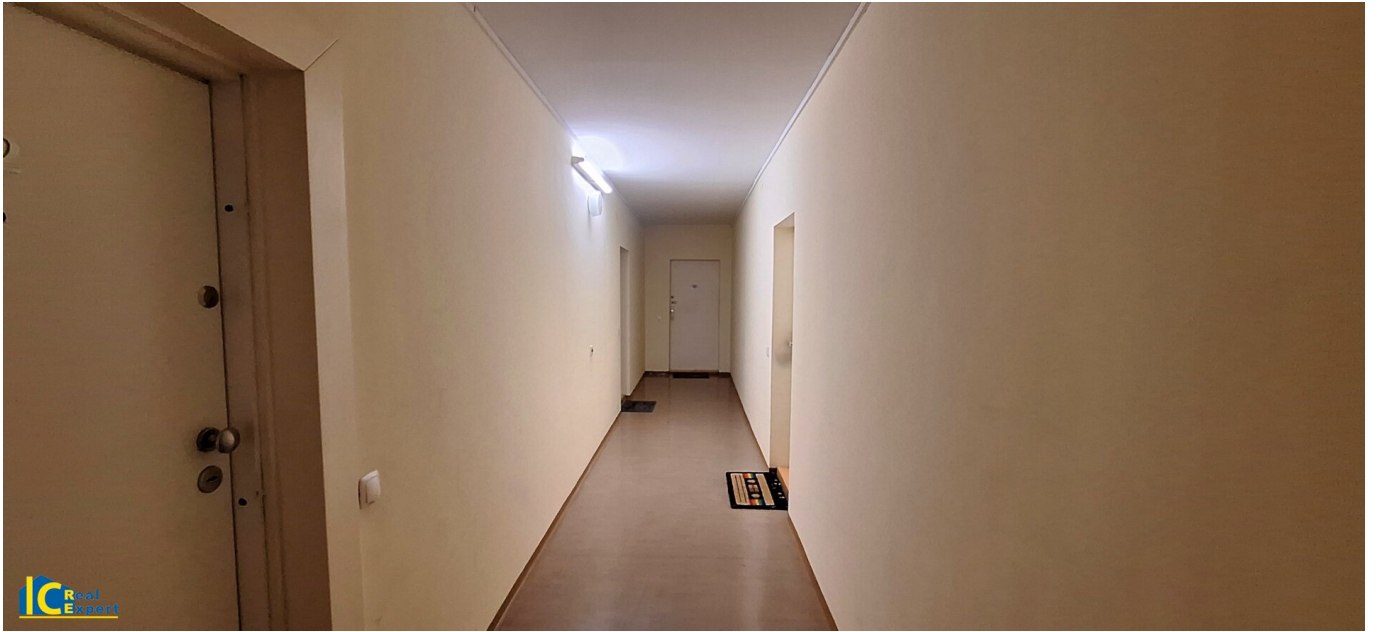












# Objektbeschreibung

## Willkommen im neuen Zuhause

Vollmöblierte 3 Zimmer Wohnung im 6. Liftstock eines gepflegten Mehrparteienhauses gelegen, gelangt für 5 Jahre zur Vermietung.(mit Option auf Verlängerung).

Die Wohnung überzeugt durch die **gefragte innerstädtische Lage und den kompakten Grundriss.**

Vom Vorraum aus findet sich links ein Badezimmer ausgestattet mit Wannenbad, weiters ein getrenntes WC und anschließend die sehr großzügige Einbauküche.

Waschmaschinenanschluss findet sich in der Küche.

Das geräumige Wohn-Esszimmer bietet genügend Platz für die ganze Familie.

Durch einen, mit Einbauschränken ausgestatteten Gang, erreichen sie die beiden zentral begehbaren Schlafzimmer.

Durch die **Westlage** ist die Wohnung äußerst **hell und freundlich.**

Sollten Teile der Möblierung nicht verwendet werden, können diese entsorgt werden.

Kindergärten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in Wohnumgebung.

Neugierig geworden, dann freue ich mich auf ihre Anfragen, gerne mit Mieterprofil

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 <1.500m  
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 <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap