

**Urban wohnen - zentral gelegene Wohnung nähe  
Praterstern - Franzensbrückenstraße**



**Objektnummer: 6566/2435**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Art:              | Wohnung                                 |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 1020 Wien                               |
| Baujahr:          | 1981                                    |
| Zustand:          | Gepflegt                                |
| Alter:            | Neubau                                  |
| Wohnfläche:       | 87,35 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:       | 87,35 m <sup>2</sup>                    |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Keller:           | 2,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 74,85 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 1.599,89 €                              |
| Kaltmiete (netto) | 1.245,00 €                              |
| Kaltmiete         | 1.474,90 €                              |
| Betriebskosten:   | 229,90 €                                |
| Heizkosten:       | 87,00 €                                 |
| USt.:             | 37,99 €                                 |
| Provisionsangabe: |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

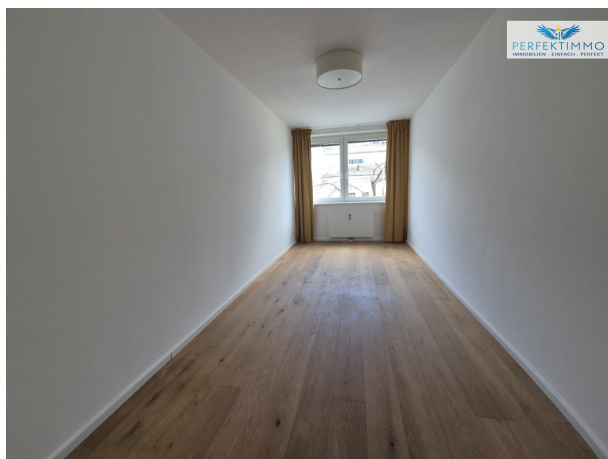


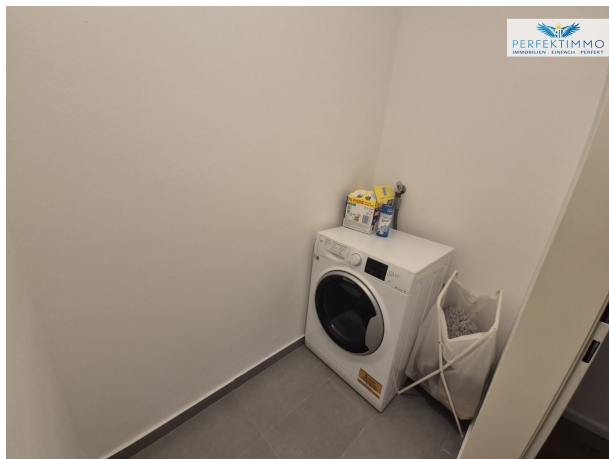
**Björn Bannert**

PERFEKT IMMO GmbH











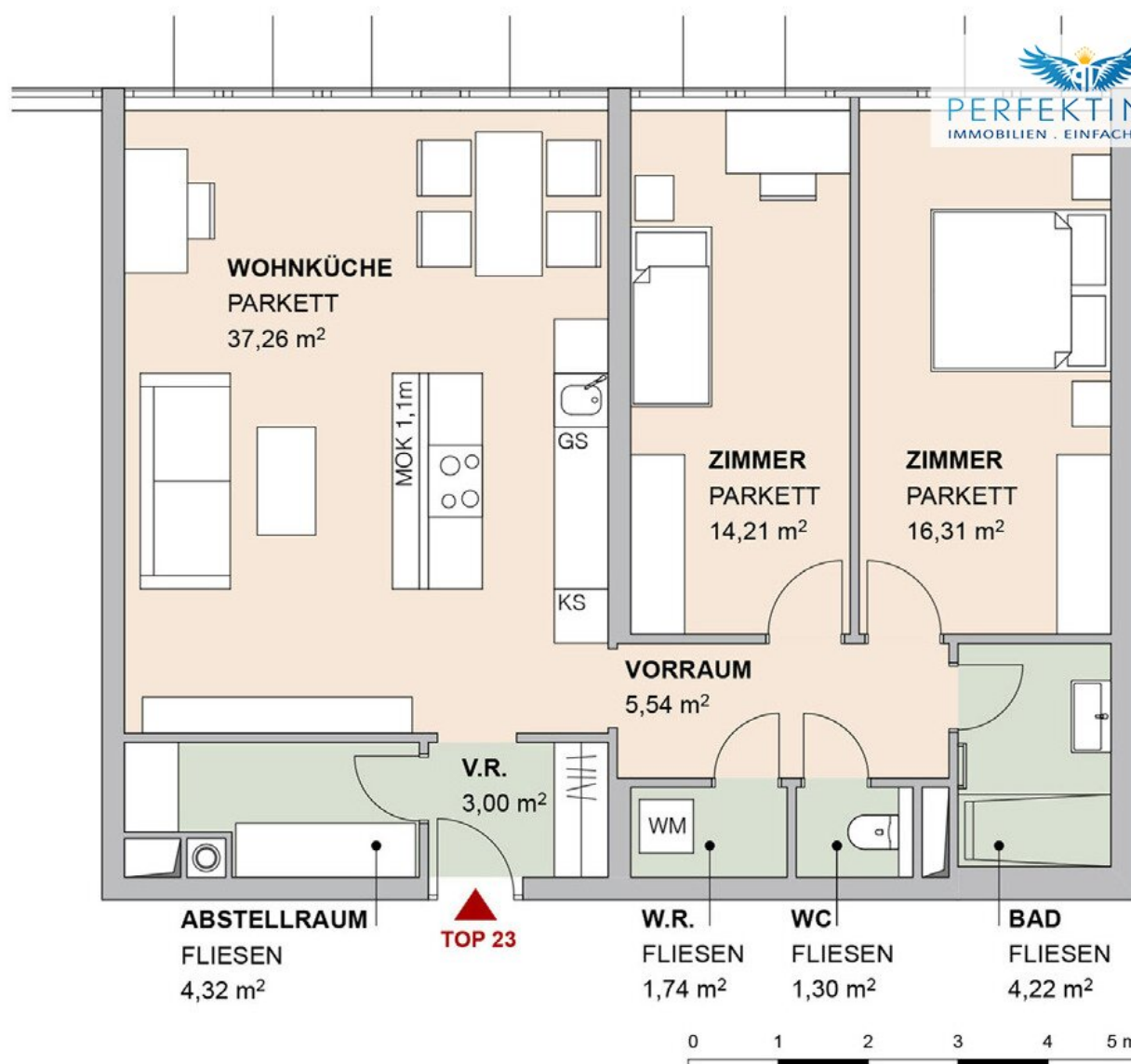








PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT





## Objektbeschreibung

Die großzügige Wohnfläche von 87,35 m<sup>2</sup> verteilt sich auf eine durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung befindet sich in der 5. Etage eines gepflegten Gebäudes und gewährt Ihnen durch große Fenster viel Tageslicht sowie einen Blick in einen ruhigen Innenhof bzw. in Richtung Prater. Hier genießen Sie Ruhe und dennoch die unmittelbare Nähe zum urbanen Leben.

### Raumaufteilung

- Vorraum
- großzügiges Wohn/Esszimmer mit offener Küche
- zwei getrennt begehbare Schlafzimmer
- Abstellraum/Schrankraum
- Badezimmer mit Waschbecken und Dusche
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- separates WC

### Einrichtung

Folgende Einrichtungsgegenstände sind in der Wohnung vorhanden

- moderne, geschmackvolle Einbauküche mit Kochinsel und Hochstühlen
- XL Kühlschrank Marke LG mit großzügigem Gefrierfach

- großer Wandschrank im Wohnzimmer
- Sofa-Landschaft
- Elegantes Badezimmer
- Vorzimmer
- Schrankraumeinrichtung
- Waschmaschine

### **Ausstattung**

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

- Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Qualitätsfliesen in den Bädern
- neue Innentüren
- neue Elektro- und Heizungsinstallationen
- neue Fenster mit Innenjalousien

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Das Haus verfügt über eine gemeinsam nutzbare Waschküche und einen Fahrradabstellraum.

Es wird NUR an NICHTRAUCHER vermietet. In der Wohnung ist Rauchverbot.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap