

Erstbezug: 3-Zimmer Altbau, Nähe U6 Währingerstraße



Objektnummer: 411

Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 130,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.135,00 €
Kaltmiete (netto)	831,73 €
Kaltmiete	1.031,73 €
Betriebskosten:	199,00 €
USt.:	103,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

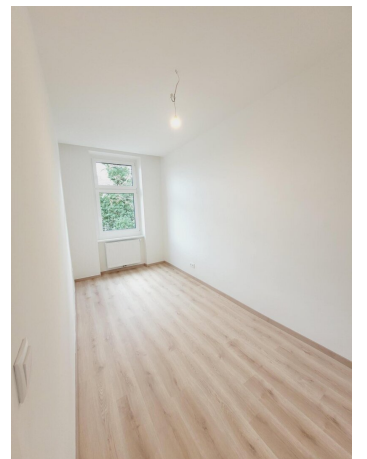
Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.
Saarplatz 8
1190 Wien

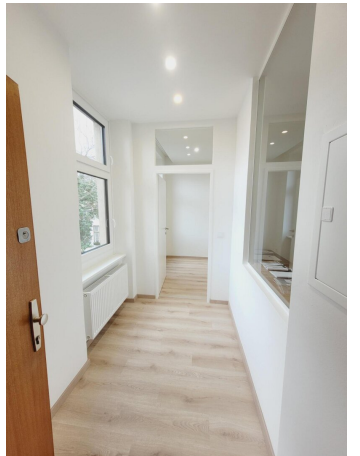
H +43 660 5956423

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

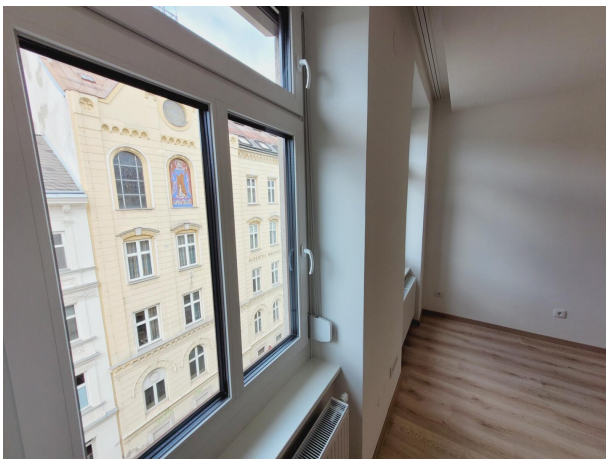


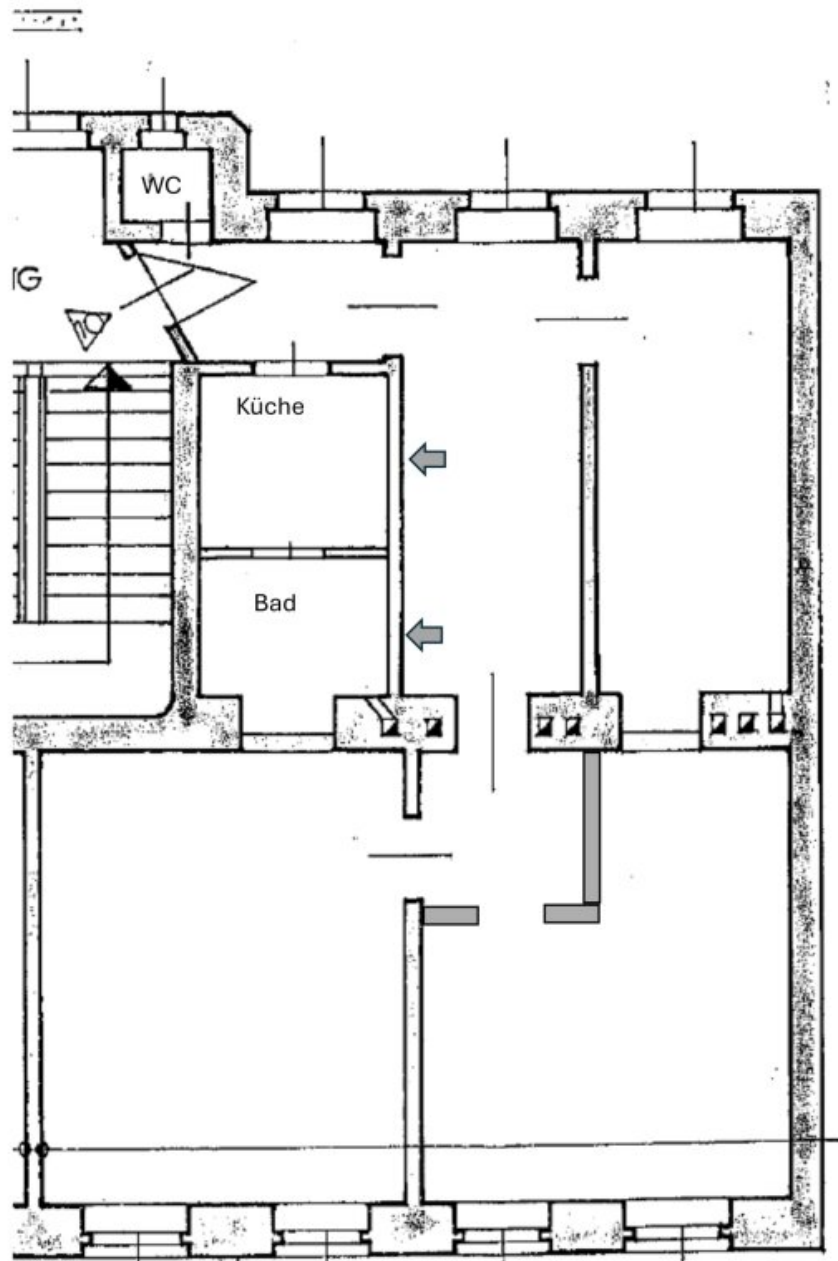












Objektbeschreibung

Erstbezug: 3-Zimmer Altbauwohnung in der Semperstraße, Nähe U6 Währinger Straße, Wifi und Albertus Magnus Gymnasium.

Das Haus

Gepflegter Altbau in zentraler Wiener Lage. Ruhelage durch verkehrsberuhigte Wohnstraße. Sehr gute Verkehrsanbindung durch die U6 (Währingerstraße), die Autobusse 35A, 37A und 40A. Sehr gute Infrastruktur in nächster Umgebung.

Die Wohnung

Die Wohnung wurde **2026 aufwendig saniert**, ist **77,80 m²** groß und liegt im **4. Stock ohne Lift**. Die Wohnung besteht aus:

- Vorzimmer
- drei getrennt begehbaren Zimmer
- Küche mit Einbauküche, Geräten und Geschirrspüler
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC

Man betritt die Wohnung über den Vorraum. Von hier sind **alle Räume getrennt begehbar**. Zwei Zimmer blicken straßenseitig auf die Semperstraße, das dritte Zimmer ist etwas kleiner und blickt in den **grünen Innenhof**. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschmaschinenanschluss und einem Waschbecken eingerichtet. In der Küche ist eine moderne Einbauküche eingebaut. Hervorzuheben ist die **große Glasfläche** von der Küche zum Vorraum. Die Wohnung ist **ost-west ausgerichtet**. Alle Räume sind **hell und freundlich**.

Hinweis: der beigefügte Grundriss ist schematisch und nicht maßstabsgetreu.

Weiters:

- Erstbezug
- helle Räume durch smarte Oberlichten
- Telekabel, Waschmaschinenanschluss, Gegensprechanlage
- Gasetagenheizung
- Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- Kellerabteil

Die Miete:

Die Wohnung wird auf **fünf Jahre befristet** vermietet. Die monatliche **Miete beträgt EUR 1.135.-** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 831,73
- Betriebskosten netto EUR 200.-
- Umsatzsteuer EUR 103,27

Die Kautions beträgt EUR 4.000.-

Einmalige Bearbeitungsgebühr EUR 360.- (bzw. 480.- bei Bürgschaft)

Bei Interesse an der Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.