

**BESTLAGE | Schöne 4-Zimmer-Wohnung in
Jahrhundertwendehaus | Perfekt für 3er WGs**



Objektnummer: 503

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Weißgerberstraße 19
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	138,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 132,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Gesamtmiete	2.435,85 €
Kaltmiete (netto)	1.932,00 €
Kaltmiete	2.214,41 €
Betriebskosten:	282,41 €
USt.:	221,44 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien

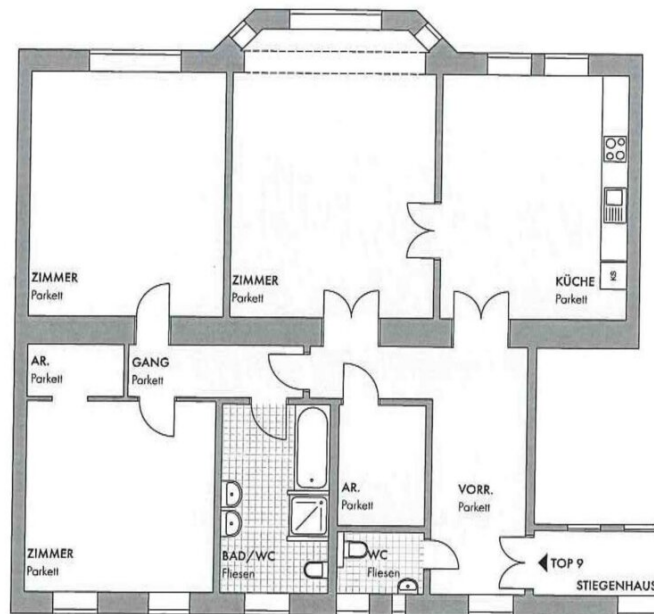








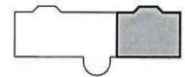




AUSRICHTUNG

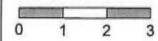


POSITION



NUTZFLÄCHE ca.

MAßSTAB:



ADRESSE:

UNTERE WEIßGERBERSTRASSE 19,
1030 WIEN
TOP 9 / 1.OBERGESCHOSS

DER PLAN ERSTELLT DURCH

ARCHITEKT:
Arch. Dipl. Ing. David CALAS

ADRESSE:
Heiblinggasse 1-3, Tür 35 1170 Wien

ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH!

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zur ANMIETUNG an:

Schöne 4-Zimmer-Wohnung in Jahrhundertwendehaus mit TOP Grundriss, schönen Holzkastenfenstern und Vertäfelungen in absoluter BESTLAGE

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX & RAUMAUFTEILUNG

- alle Räume zentral begehbar
- großes, sehr schönes Vorzimmer
- separates WC mit Handwaschbecken & Fenster
- Bad mit Badewanne, Dusche, 2 Waschtischen, WC & Fenster
- Voll ausgestatteter Küche
- großes Wohnzimmer oder Schlafzimmer
- 2 weitere Zimmer
- großzügiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Die **4-Zimmer-Wohnung** befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk im **1. Stock mit Lift**.

Das geräumige **Vorzimmer** bietet viel Platz zum Ankommen und erschließt sämtliche Räume

der Wohnung:

- ein Wohnzimmer mit einer **offenen, komplett ausgestatteten Küche**
- sollte dies zu klein sein, kann das benachbarte Zimmer als Wohnzimmer genutzt werden
- ein **separates WC mit Handwaschbecken und Fenster**
- ein **schönes Badezimmer** mit Badewanne, Dusche, 2 Waschtischen & einem Fenster
- 2 oder 3 **gut geschnittene Schlafzimmer**
- großzügiger Abstellraum mit **Waschmaschinenanschluss**

Ein besonderes Highlight sind sicher die schönen **Holzkastenfenster** und die Vertäfelungen sowie Flügeltüren. Beheizt wird das Objekt mittels klassischer **Gasetagenheizung**.

Die Wohnung wird unbefristet vermittelt und der monatliche Bruttomietzins beläuft sich auf € 2.435,86 und inkludiert den Hauptmietzins, die Betriebskosten und die Umsatzsteuer.

Heizkosten, Warmwasser, Strom, Internet, etc. sind nicht Bestandteil der Miete & müssen extra entrichtet werden.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die **fünfstöckige, schöne Jahrhundertwendeliegenschaft** befindet sich nur wenige Gehminuten vom schönen **Wiener Donaukanal** entfernt. Wenn Sie den Donaukanal überqueren sind Sie in wenigen Minuten in der weitläufigen **Prater-Parklandschaft** und genießen Erholung im Grünen, direkt in der City. Auch der **1. Bezirk** liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Öffentlich sind Sie hier bestens angebunden: Die **Straßenbahnlinie 1** hält unweit der Wohnung, **Wien Landstraße mit U3 und U4-Anschluss** erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten.

Sowohl der schöne 3, als auch der naheliegende 1. Bezirk bieten **unzählige Freizeitmöglichkeiten, vielfältige Lokale, Restaurants und Cafés** in der unmittelbaren Umgebung. Beispielsweise spazieren sie nur 1,5 Kilometern gemütlich zum Motto am Fluß und genießen hier ein Glas Wein oder eine herrliche Basilikum-Limettenlimonade :)

Auch alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Spar, Interspar, Hofer, Trafik, Ärzte...) finden sich in unmittelbarer Umgebung!

INTERESSIERT?

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen
aller Art**

**unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter [0650/8566764](tel:06508566764) zur
Verfügung!**

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 <225m

Apotheke <200m

Klinik <950m

Krankenhaus <825m

Kinder & Schulen

Schule <275m

Kindergarten <175m

Universität <350m

Höhere Schule <1.125m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <675m

Verkehr

Bus <200m

U-Bahn <700m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <2.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap