

Erstbezug nach Sanierung in AKH- und U-Bahn-Nähe!



Objektnummer: 1619/8136

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1950
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Gesamtmiete	999,95 €
Kaltmiete (netto)	781,35 €
Kaltmiete	909,04 €
Betriebskosten:	127,69 €
USt.:	90,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

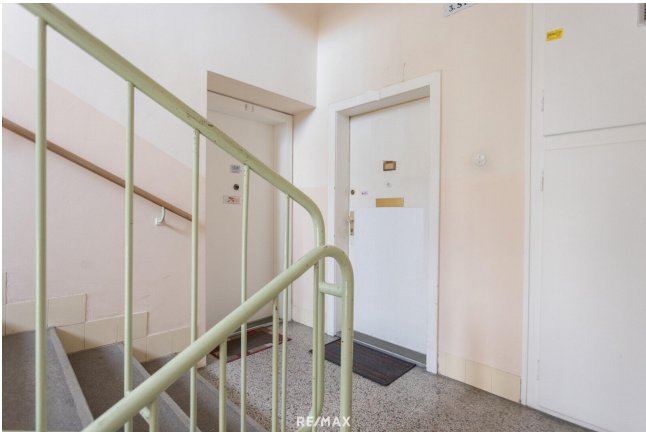


Alice Prat (Team Hubert Koller)

RE/MAX Real Experts
Gentzgasse 13
1180 Wien











Objektbeschreibung

Zur Vermietung (befristet auf 5 Jahre) gelangt diese soeben kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock (ohne Lift)!

Raumaufteilung:

Aus dem Vorraum gelangen Sie geradeaus in das Wohnzimmer mit Zugang zur Küche/Kochnische, rechterhand in das zweite, hofseitige Zimmer.

Das Bad mit Dusche und WC sind ebenfalls aus dem Vorraum aus betretbar.

Die ca. 5 m² große Kochnische verfügt über ein eigenes Fenster und ist räumlich vom Wohnzimmer durch eine Türe abgetrennt.

Die Ausrichtung von Wohnzimmer und Kochnische ist nord-ost-seitig, die Ausrichtung des hofseitigen Zimmers süd-west-seitig.

Die Highlights auf einen Blick:

- top kernsaniert - Erstbezug nach Sanierung
- moderne Infrarotheizung (kein Wartungsaufwand, keine Gasrechnung)
- elektrische Außenrollos
- 3. Stock (ohne Lift)
- geräumiges Kellerabteil
- AKH- und U6-Nähe (ca. 500m²)
- straßenseitige Fassade im Jahr 2017 isoliert

Lage/Umgebung/Anbindung:

- U6 in Gehweite
- Straßenbahnlinie 42 Richtung Schottentor in unmittelbarer Nähe
- Johann-Nepomuk-Vogl-Markt in Gehweite
- gute Anbindung ans Radverkehrsnetz (Gürtelradweg)
- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten auf der Währinger Einkaufsstraße

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap