

**SANIERTE 2,5 ZIMMER DG-WOHNUNG NAHE
PRIVATKLINIK RUDOLFINERHAUS**



Objektnummer: 1693/259

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,08 m²
Nutzfläche:	61,08 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Gesamtmiete	1.040,00 €
Kaltmiete (netto)	837,80 €
Kaltmiete	945,45 €
Betriebskosten:	107,65 €
USt.:	94,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

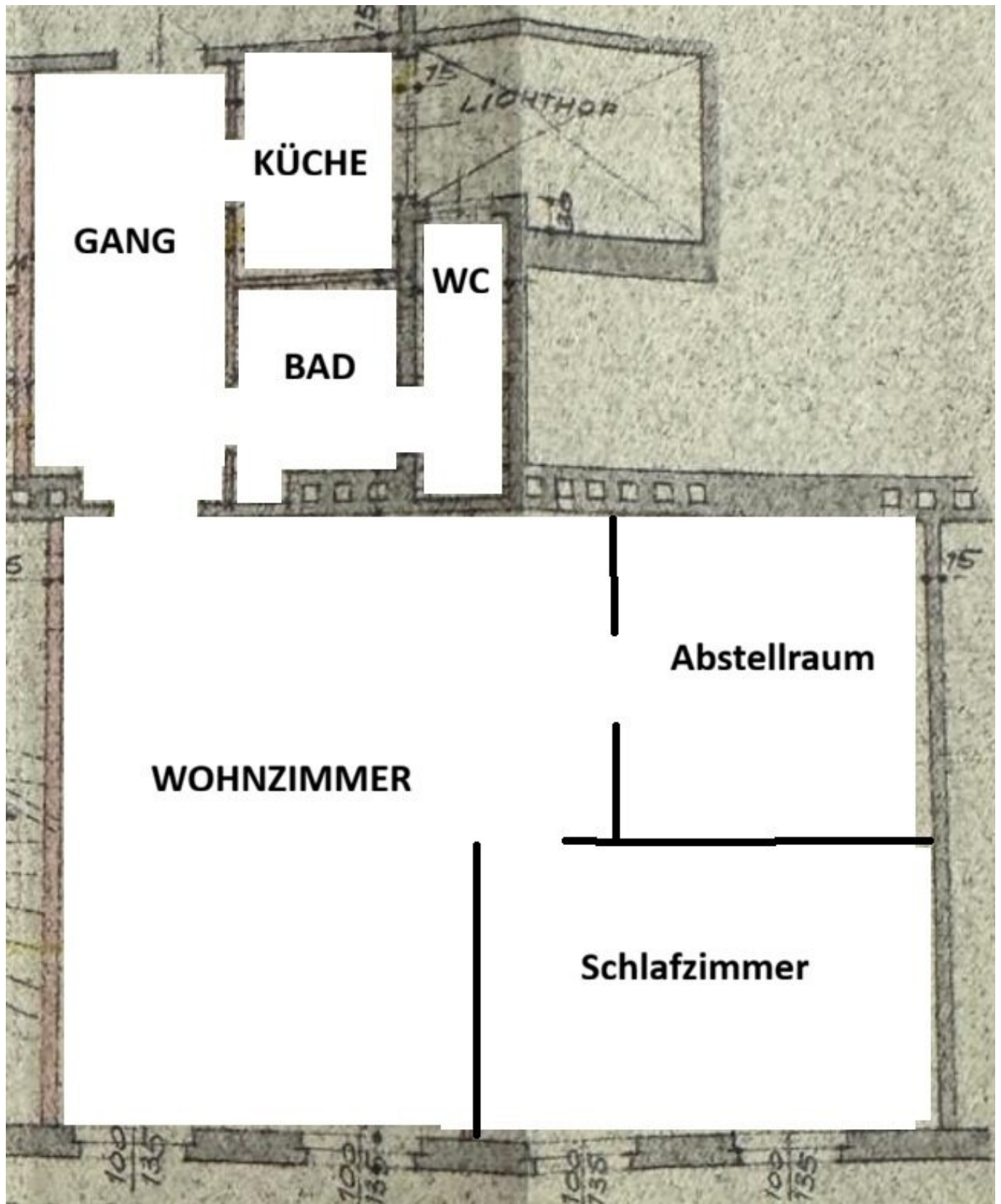
ICONIA GmbH











Objektbeschreibung

SANIERTE 2,5 ZIMMER NAHE PRIVATKLINIK RUDOLFINERHAUS + BAHNHOF OBERDÖBLING

Diese **schöne DG-Wohnung** liegt im **3. Stock (OHNE Lift)** eines **sehr schön erhaltenen Wiener Altbaus mit strukturierter Fassade aus der Jahrhundertwende**. Die Wohnung liegt im **3.Stock (ohne Lift)** und besticht durch den sehr gut **geschnittenen Grundriss**, sowie durch den guten **Mix aus Natur und Urbanität**. In **Fußweite** fahren die **S-Bahn S45 (Bahnhof Oberdöbling)**, die **Straßenbahnlinie 38** sowie die **Autobuslinien 39A und 35A**

Das 2,5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 61m² und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer/Gang
- separate Küchennische mit Herd und Abwasch
- 1x Wohnzimmer
- 1x Schlafzimmer
- Abstellraum/Zimmer ohne Fenster
- Neues Bad mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WM-Anschluss
- WC inkl. Waschbecken

Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- NEUE Fliesen in Ganng, Küche, Bad und WC
- NEUE Gastherme (Vaillant)

- NEUES Bad und WC
- NEUE Armaturen in Bad, WC und Küche
- NEUE Küchenzeile mit Herd und Abwasch
- moderne doppelverglaste Fenster
- Echtholzparkett
- Gegensprechanlage

Wichtiger Hinweis:

Die Küche ist aktuell nur mit einer **Spüle und einem Herd** ausgestattet.

Der Mieter müsste sich selbst einen Geschirrspüler, Ofen und Kühlschrank besorgen.
Eventuell kann später von einem neuen Mieter bzw. vom Vermieter Ablöse dafür verlangt werden.

Informationen:

Der Innenhof kann gemeinschaftlich genutzt werden.

Die Wohnung wird auf **5 Jahre** vermietet.

Kosten:

- Monatliche Miete inkl. Betriebskosten und USt.: **EUR 1.040,-**

- Kaution: **3 Bruttomonatsmieten**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap