

## Zentral gelegenes Single-Appartement in Hofruhelage mit Garagenplatz und gutem Grundriss



**Objektnummer: 904**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilien Treuhand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leitgebasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,72 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	38,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	697,90 €
Kaltmiete (netto)	535,00 €
Kaltmiete	634,45 €
Betriebskosten:	99,45 €
USt.:	63,45 €
Provisionsangabe:	

1.522,68 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



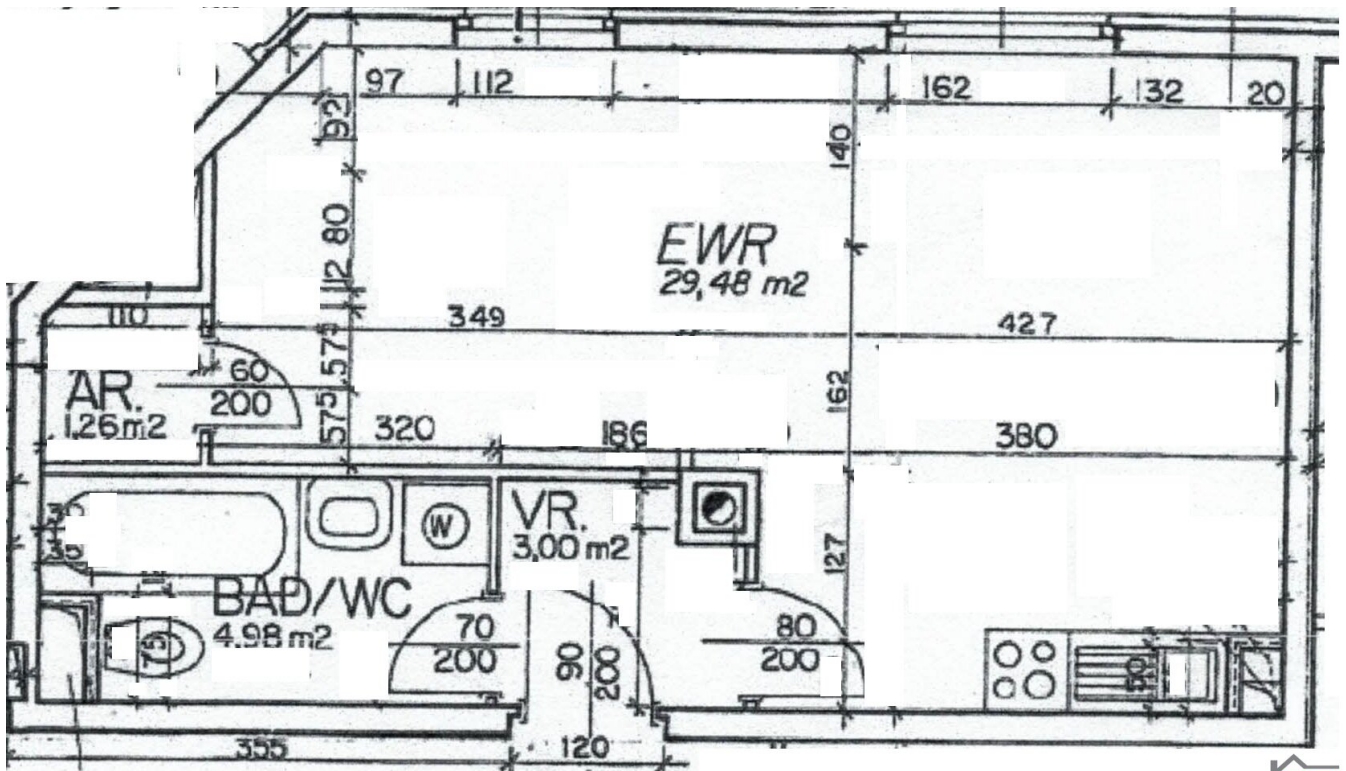
Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer











## Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet Ihnen nachfolgende Mietwohnung zur sofortigen Miete an:

### **Gut geschnittene Wohnung mit großzügiger Raumaufteilung in guter Wohnlage!**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau der 90er Jahre im 3. Stock mit Lift.

Auf einer Wohnfläche von rd. 39m<sup>2</sup> erwartet den Bewohner alles was das Herz begehrt:

Vorzimmer, großes Wohn-/Schlafzimmer mit integrierter Küche Badezimmer mit Wanne, WC und Waschmaschine, Abstellraum

Die Wohnung ist teilweise möbliert (Küche, Abstellraum, Badezimmer inkl. Waschmaschine).

Im Jahr 2018 wurde die Wohnung hochwertig teilsaniert (Küche inkl. Geräte neu, Malerei neu, Jalousien neu, Lampen neu...)

Beheizt wird das Objekt mit einer klassischen Zentralheizung. Das hier noch extra zur Vorschreibung gelangende Akonto beträgt dzt. EUR 41,82 pro Monat.

Die Wohnung ist komplett innenhofseitig orientiert und verfügt über innenliegende Jalousien.

Selbstverständlich ist in diesem Angebot auch ein geräumiges Kellerabteil inkludiert.

Zusätzlich ist im Angebot auch noch ein Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Garage inkludiert.

Für diese Garage fällt eine zusätzliche Miete in Höhe von EUR 75,-- pro Monat an.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz kann man als sehr gut bezeichnen:

Zur Buslinie 12A sind es nur rd. 2,5 Gehminuten; hiermit gelang man in rd. 1 Fahrminute zur Badner Bahn sowie zu den Straßenbahnen 6 und 18 sowie in rd. 5 Fahrminuten zur U4 - Pilgramgasse.

Zur Buslinie 14A sind es nur rd. 1,5 Gehminuten; hiermit gelang man in rd. 3 Fahrminuten direkt zum Matzleinsdorfer Platz (Badner Bahn, Straßenbahnlinie 6 und 18) und in rd. 8 Fahrminuten zum Keplerplatz (U1) oder in der anderen Richtung in rd. 5 Fahrminuten zur Pilgramgasse (U4) und in insgesamt 8 Fahrminuten zur Neubaugasse (U3, Mariahilfer Straße).

In wenigen Jahren befindet sich in rd. 3,5 Gehminuten Entfernung die U2-Station Siebenbrunnenplatz mit der man in wenigen Fahrminuten das Stadtzentrum erreicht.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants, Trafik, Apotheke...) sind in unmittelbarer Umgebung fußläufig erreichbar.

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Erwartungen? - Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin! - Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen gerne unter [anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at) zur Verfügung!

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.dfi.at](http://www.dfi.at) um sich über weitere aktuelle Immobilienangebote zu informieren!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap