

Modern sanierte 3-Zimmer Wohnung - nahe Wiener Hauptbahnhof



Objektnummer: 6924/357

Eine Immobilie von Kahler Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rieplstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,12 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 194,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,12
Gesamtmiete	1.150,00 €
Kaltmiete (netto)	785,36 €
Kaltmiete	1.045,45 €
Betriebskosten:	260,09 €
USt.:	104,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

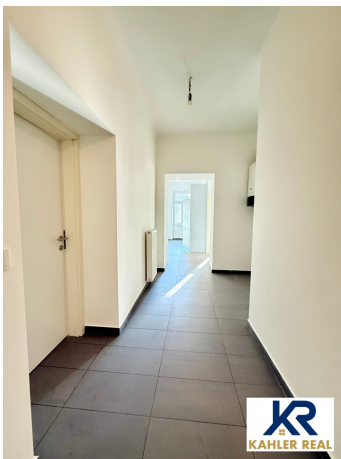
Ihr Ansprechpartner

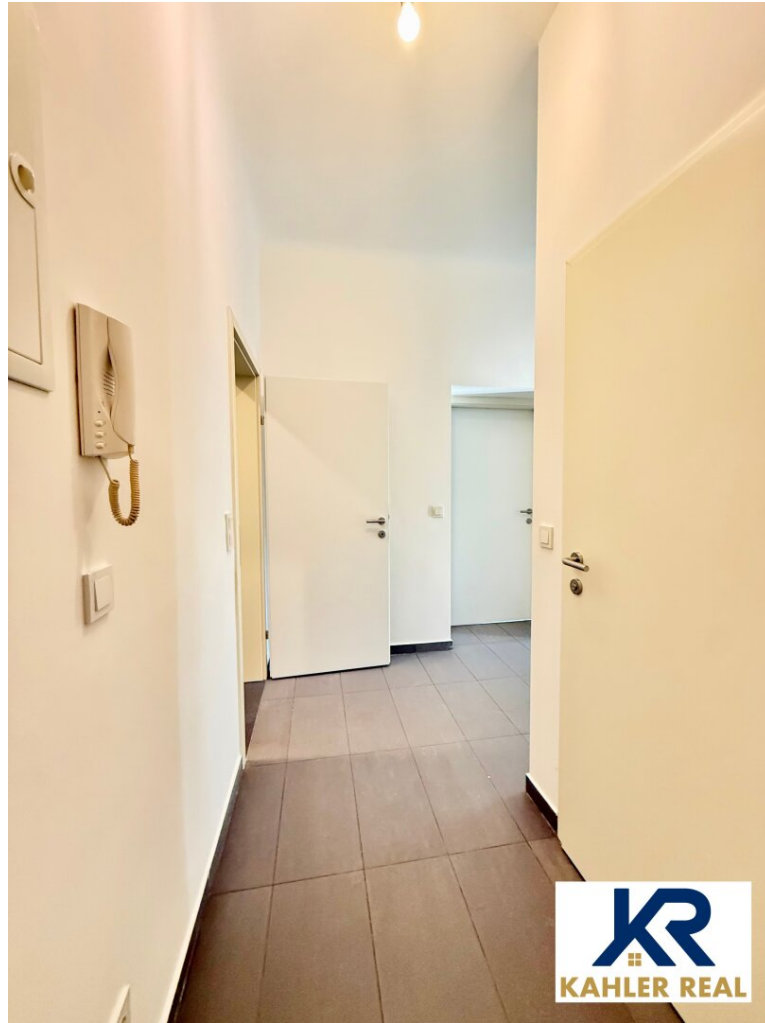


Andreas Kahler

Kahler Real GmbH







Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Kahler Andreas 0664 / 33 11 333

Etage: 1.Stock (kein Lift)

Raumaufteilung:

Wohnzimmer - Schlafzimmer - Kinder- oder Arbeitszimmer - Küche - Badezimmer - WC -
Vorraum

Ausstattung:

Böden: Parkett und Fliesen - Gasetagenheizung - Kunststofffenster

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Wien Hauptbahnhof, Bahn D, EC EN, Bus 69A, Straßenbahn D, 1, 18, 0, U-Bahn U1, U2Z

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im lebendigen 10. Bezirk von Wien! Diese großzügige, vollrenovierte Wohnung in der 1. Etage bietet auf 85,12 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Mit insgesamt 3 Zimmern steht Ihnen viel Platz zur Verfügung, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung: Edle Parkett- und Fliesenböden verleihen den Räumen ein modernes und zugleich gemütliches Ambiente. Die Gas-Etagenheizung sorgt für angenehme Wärme und effiziente Energienutzung. Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang – ideal für Kochbegeisterte, die gerne Zeit in der Küche verbringen. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet, das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die massive Bauweise garantiert ein ruhiges und solides Wohngefühl. Dank der durchdachten Raumaufteilung sind die Zimmer hell und freundlich, perfekt für Paare, Familien oder auch Home-Office-Nutzer.

Ein weiteres Highlight ist die exzellente Lage: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und ein Bahnhof sind bequem zu Fuß erreichbar, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Wiener Innenstadt oder in andere Bezirke gelangen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Ärzte, Apotheke, Klinik, Schule und Kindergarten sind

bequem erreichbar – ideal für Familien und alle, die Wert auf kurze Wege legen. Für Ihre Einkäufe stehen Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, die das Leben im 10. Bezirk noch angenehmer machen.

Die monatliche Miete von 1.150,00 € bietet Ihnen hier ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für diese attraktive Wohnung in einer der beliebtesten Gegenden Wiens.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich dieses wunderschöne Mietobjekt, das Komfort, Lage und Lebensqualität perfekt vereint. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in 1100 Wien!

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.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem

unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap