

**Helle Altbau-Zweizimmerwohnung unbefristet Nähe  
Westbahnhof**



**Objektnummer: 6319/505**

**Eine Immobilie von Immobilientreuhand Kriwanek KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	61,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	188,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,13
<b>Gesamtmiete</b>	849,42 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	641,76 €
<b>Kaltmiete</b>	772,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,44 €
<b>USt.:</b>	77,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



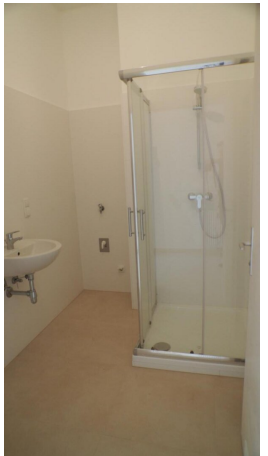
**Mag.(FH) Gernot Kriwanek**

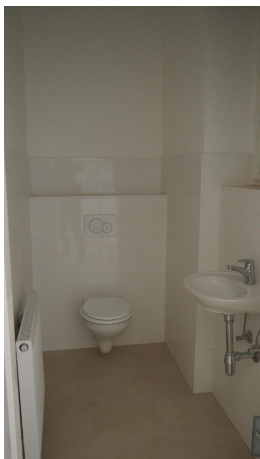
Immobilientreuhand Kriwanek KG  
Lange Gasse 76 / 23  
1080 Wien













## Objektbeschreibung

Unbefristeter Sofortbezug im sanierten Altbau!!!

Helle Zweizimmerwohnung zu mieten!

Durch ein Stiegenhaus im zweiten Stock ohne Lift angekommen werden Sie in Ihrer sympathischen Wohnung gerne einmal kurz durchschnaufen und dann das angenehme Wohngefühl genießen, das diese helle Stadtwohnung bereithält.

Die facts: Zwei südseitig ausgerichtete Zimmer Richtung der belebten Äußeren Mariahilfer Straße, eines als große Wohnküche mit ausreichend Platz und ein weiteres, von der Wohnküche aus begehbares Schlafzimmer. Ein Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie eine separate Toilette.

Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen mittels Kombitherme, die einmal jährlich zu warten ist. Ein paar wenige Elemente des klassischen Altbau, Parkettböden und höhere Räume, sind noch erhalten, ansonsten präsentiert sich diese ansprechende Wohnung zeitgemäß und modern. Kunststofffenster halten Lärm und Kälte draußen.

Sie übernehmen die Wohnung in sehr gutem Zustand..

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und wird unbefristet vermietet, der Energieverbrauch (Gas und Strom) ist vom Mieter zu übernehmen sowie die wohnungseigene Gastherme für Heizung und Warmwasser jährlich zu warten.

Die Energiekennzahlen lauten: HWB 188 FGEE 3,13 Mindestmietdauer 16 Monate.

Bitte senden Sie mir eine Anfrage und ich informiere Sie unverbindlich über alles Weitere, sodass Sie diese freundliche Wohnung auch bald besichtigen können!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme, gerne begleite ich Sie am Weg zur Immobilie Ihrer Wahl!

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap