

## **Gepflegte 2-Zimmer Wohnung nahe Hauptbahnhof | Fischgrätenparkett & 3,5 m Raumhöhe**



**Objektnummer: 5243**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,56
<b>Gesamtmiete</b>	740,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	520,63 €
<b>Kaltmiete</b>	740,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	219,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

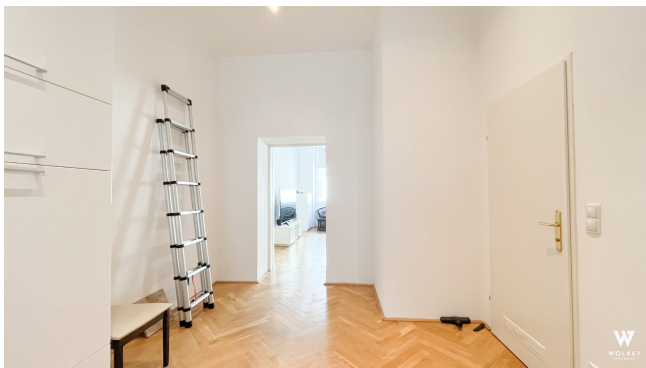
## Ihr Ansprechpartner



**Violeta Nikolov**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

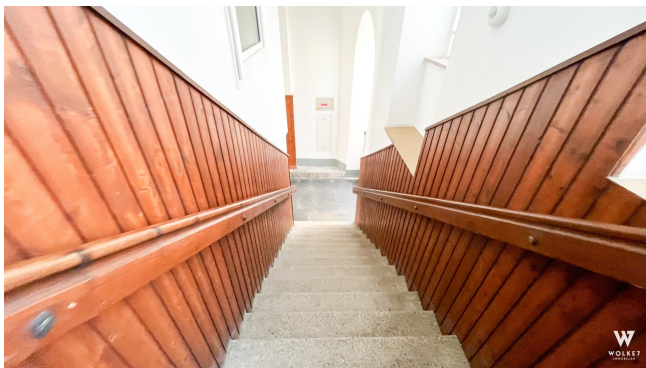




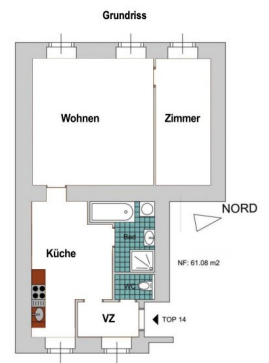




  
**WOLKE7**  
 IMMOBILIEN



  
**WOLKE7**  
 IMMOBILIEN



Die abgebildeten Grundrisse dienen der besseren Darstellung und sind nicht Maßstäbgebunden!

# Objektbeschreibung

## Altbaujuwel nahe Hauptbahnhof | 2-Zimmer-Wohnung mit Fischgrätenparkett & 3,5 m Raumhöhe

Wir vergeben eine wunderschöne Altbauwohnung (ca. 61,08m<sup>2</sup>) in attraktiver Lage nahe Wien Hauptbahnhof, perfekt für alle, die urbanes Leben mit Grünflächen verbinden möchten. Die Wohnung überzeugt durch klassische Altbaudetails wie Fischgrätenparkett, großzügige Raumhöhen von ca. 3,5 m sowie mehrfachverglaste Fenster und befindet sich in einem gepflegten Haus.

### Raumaufteilung:

Der großzügige Vorraum bietet Platz für einen Essbereich. Wohn- und Schlafzimmer sind westseitig ausgerichtet und dadurch besonders hell. Die neuwertige Küche ist separat und komplett ausgestattet. Badezimmer mit Badewanne und Dusche, WC separat.

### LAGE:

Nähe Wien Hauptbahnhof (U1, S-Bahn) mit hervorragender Anbindung. Straßenbahnlinien 6 & 11 sowie Nachtbus N6. Nahversorger wie Hofer, Lidl sowie Kunst & Kultur im Belvedere 21 befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Nähe zu Parkanlagen wie der Löwygrube und dem Böhmischem Prater rundet das Angebot perfekt ab und sorgt für Erholung im Grünen direkt vor der Haustür.

### Key Facts

- Altbauwohnung
- 2 Zimmer
- ca. 61,08m<sup>2</sup>
- Großzügiger Vorraum
- Separater Küchenbereich

- Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Mehrfachverglaste Fenster
- Fischgrätenparkett
- Deckenhöhe ca. 3,5 m
- westliche Ausrichtung
- Top öffentliche Anbindung & Grünlage

**Mietvertrag: Befristet auf 5 Jahre**

**Monatliche Miete: 740,- Euro inkl. BK (ohne Heizung & Strom)**

**Kaution: 2.200 Euro**

**Ein Exposé sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen. Folglich schlage ich Ihnen bei Interesse gerne auch einen möglichen Besichtigungstermin vor.**

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Violeta Nikolov**

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: [v.nikolov@w7.immo](mailto:v.nikolov@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

**\*\*Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap