

**WG-geeignet | Saniert | Top-Logistik**



Zimmer

**Objektnummer: 6686**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,81
<b>Gesamtmiete</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	961,04 €
<b>Kaltmiete</b>	1.090,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,87 €
<b>USt.:</b>	109,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

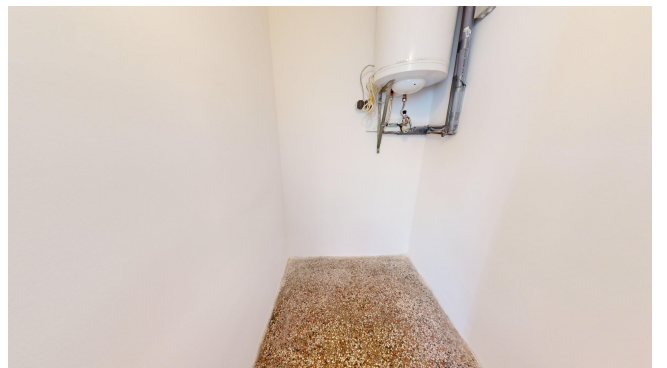


**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90

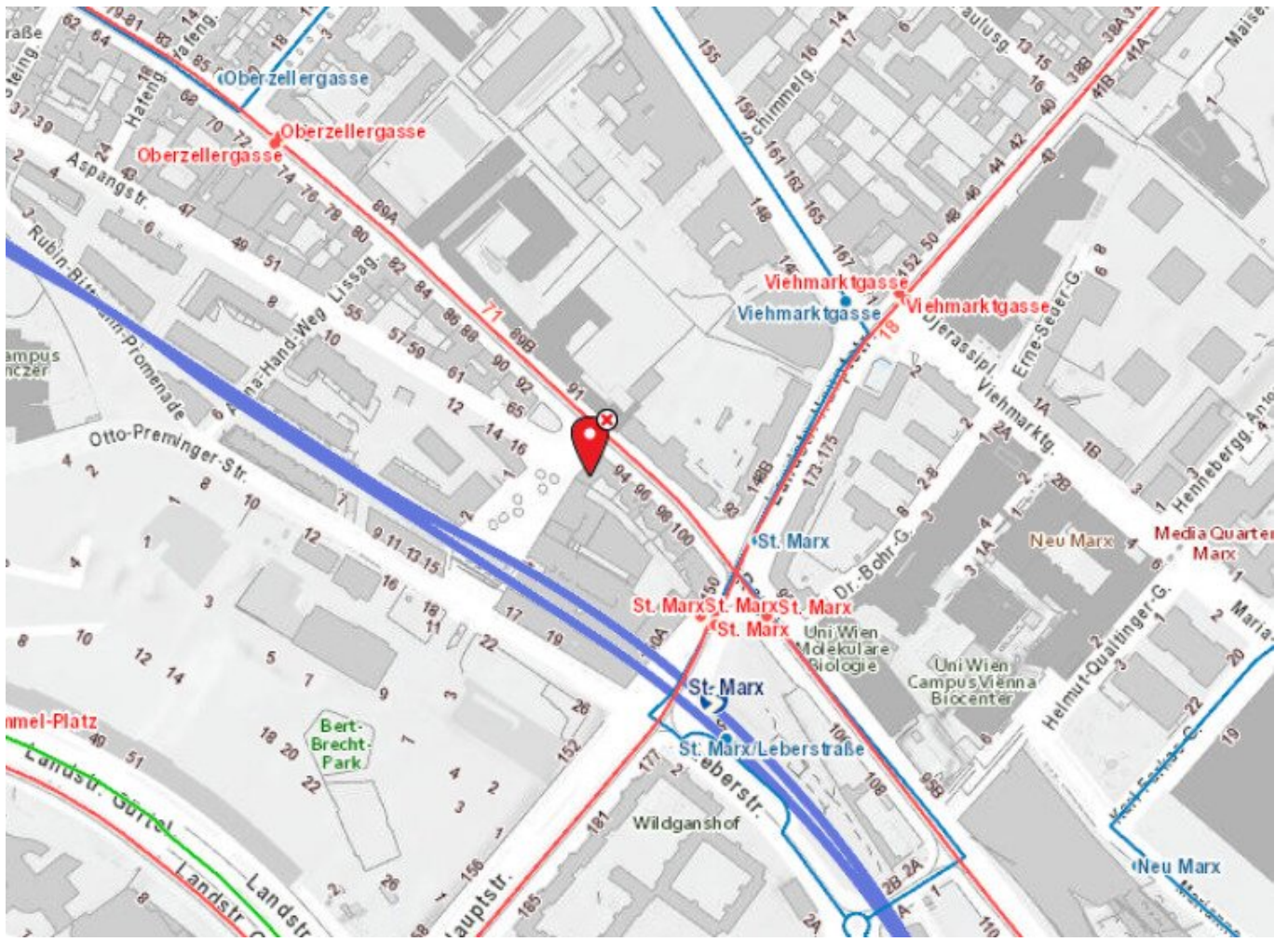


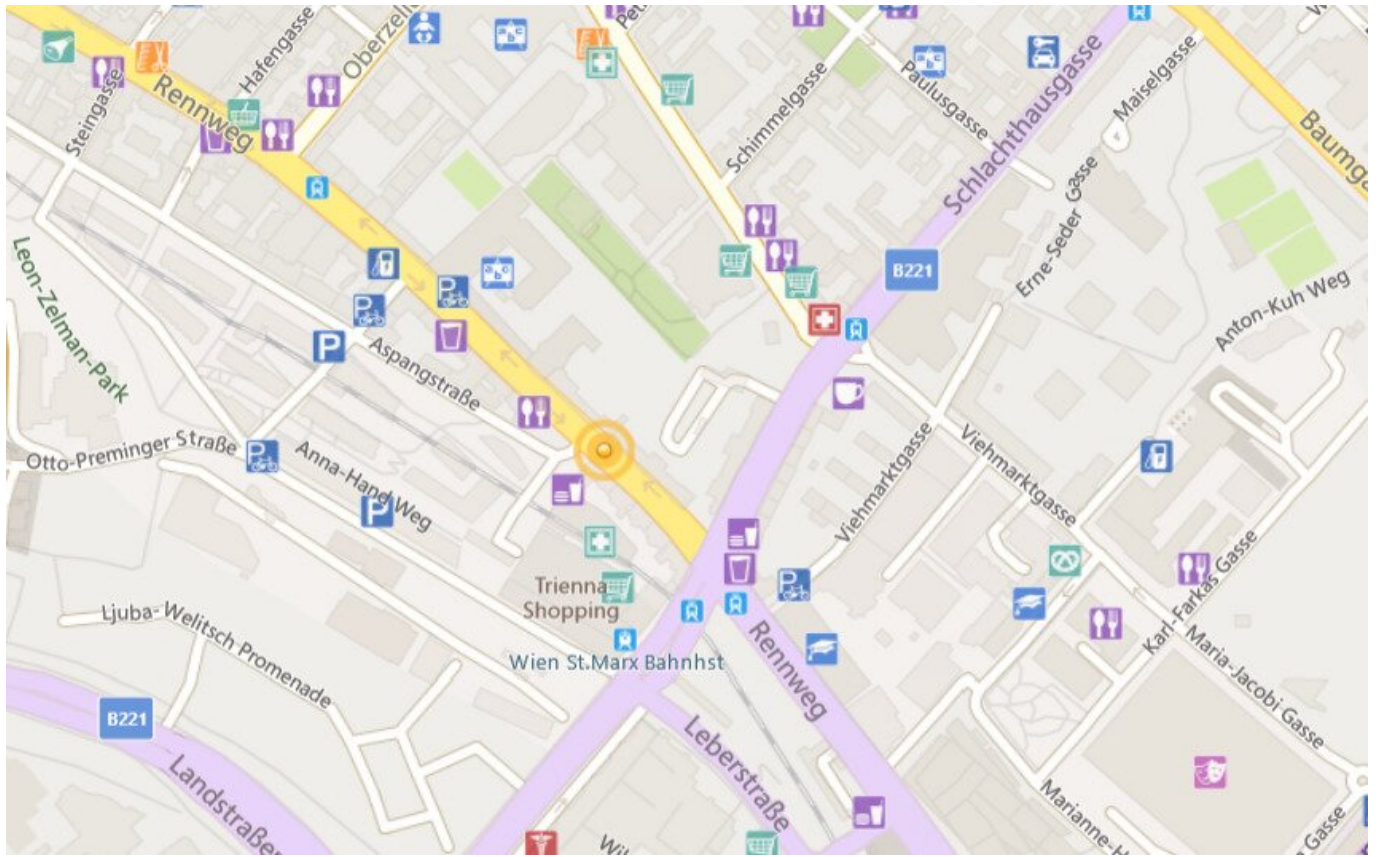












# Objektbeschreibung

## 3D TOUR:

Verschaffen Sie sich einen perfekten Ersteindruck von den Räumlichkeiten mit unserer virtuellen Tour:

[Hier klicken zu unserer 3D-Tour](#)

## LAGE:

**Zeitsparend** - Top-Logistik, direkt neben S-Bahn-, Strassenbahn und Bus-Stationen, in 2 Minuten am Autobahnnetz, schnelle Verbindung zu Innenstadt, Flughafen und Erholungsgebieten.

**Erholungswert und Lebensqualität** - grüne Parks und das Erholungsgebiet des Wiener Praters schnell erreichbar. Tolle Nahversorgungs-Infrastruktur und Gastronomie in aufstrebender Umgebung.

## OBJEKTBSCHREIBUNG:

**Effizient und WG-geeignet** - Ideale Raumnutzung mit perfektem Grundriss - 2 separat begehbare Wohnräume, separate Küche mit allen elektrischen Geräten und Waschmaschinenanschluss, praktischer Abstellraum/Speis, Badezimmer mit Dusche und WC, großzügiger Vorraum.

## AUSSTATTUNG:

**Wohlempfinden** - Die Wohnung wurde 2024 und den Vorjahren umfassend saniert. Es wurden effiziente und hochwertige Materialien verwendet, die sich durch Wohnkomfort und Langlebigkeit auszeichnen. Holzböden in den Wohnräumen, Fliesen in den Sanitiärräumen, Laminat in der Küche. Die Heizung wurde im Zuge der Sanierung auf Infrarotpanele umgestellt, der Gasanschluss stillgelegt, kann aber natürlich wieder in Betrieb genommen werden. Guter Gesamtzustand des Hauses.

## **SONSTIGES:**

**Wohnkomfort** - Insgesamt bieten die Lage, die Entwicklung des Grätzels, die überzeugende Anbindung, die Kompaktheit der Wohnung und die Qualität der verwendeten Materialien angenehmen Wohnkomfort für Paare, Kleinfamilien und WGs.

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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.

**Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap