

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Ottakring!



Objektnummer: 51346

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

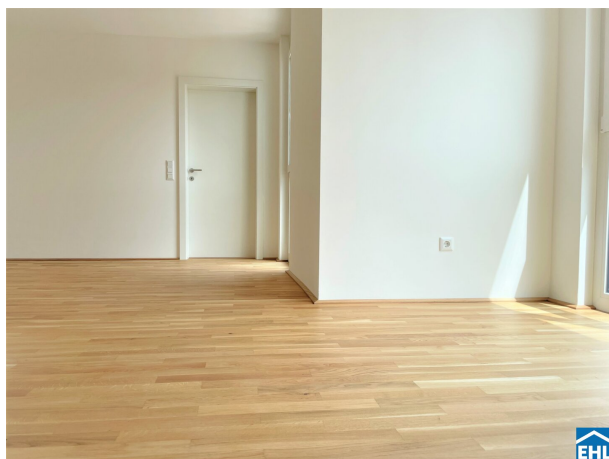
Adresse	Römergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,56 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	945,00 €
Kaltmiete (netto)	740,07 €
Kaltmiete	859,09 €
Betriebskosten:	119,02 €
USt.:	85,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

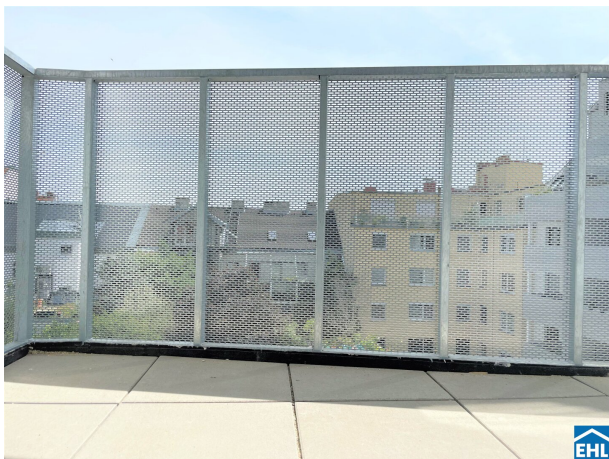
Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik





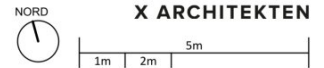
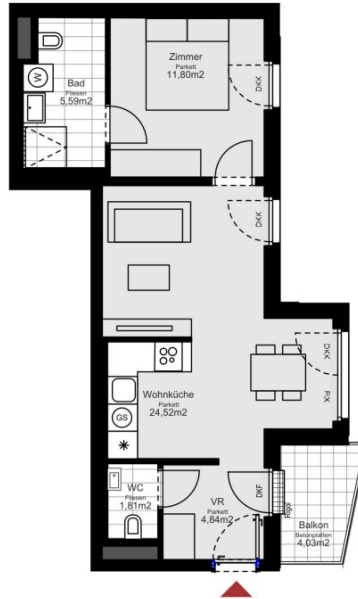
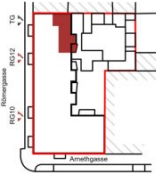




**RÖMERGASSE 10 u. 12
1160 WIEN**

**WOHNUNG TOP 18
RG 12 / OG 4**

Nutzfläche: ca. 48,56 m²
Balkon: ca. 4,03 m²
2 Zimmer



BRH Brüstungshöhe
DF Drehfenster
DFK Drehfenster mit Kämpfer
DKF Drehkippenfenster
DKK Drehkippenfenster mit Kämpfer

DFF Dachflächenfenster
AD Abgehängte Decke
LiRH Lichte Raumhöhe

Lichte Raumhöhen entsprechen den baurechtlichen Anforderungen!

Die Pliandarstellung sind vereinfacht und symbolisch, es sind nicht alle Bauteile dargestellt und es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erfüllt. Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Badewanne und/oder Dusche, Waschbecken und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Änderungen der Küchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung, Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Grundrissänderungen vorbehalten. Stand 18.11.2022. Plan genannten Maße und Flächen sind vorläufige Werte, das Endmaßmaß kann Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Ottakring!

In verkehrsberuhigter Lage im Herzen Ottakrings wurde auf dem Gelände der ältesten Garage Wiens, der Römer Garage, ein zeitgemäßes Wohnprojekt umgesetzt. Das Projekt besticht nicht nur durch die ausgezeichnete Lage, sondern auch durch die hohe Qualität der verbauten Materialien. Neben Massivparkett mit Fußbodenheizung und elektrisch gesteuerten Außenjalousien und dreifachverglasten Fenster überzeugen auch die vollausgestatteten großzügigen Küchen.

Die Wohnung ist perfekt an die öffentlichen Verkehrsmittel angeschlossen. Durch die fußläufig erreichbare U3-Station "Ottakring" ist das Stadtzentrum innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und umliegende Heurige laden zu einem abendlichen Ausklang ein.

Die Wohnung selbst liegt im 4. Obergeschoss und gliedert sich in eine Wohnküche mit einen großen Wohnraum, ein helles Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, eine separates WC, sowie einen Vorraum. Der ostseitige Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Wohnungsausstattung:

- Parkett mit Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Großzügige Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss.
- Elektrische Aussenjalousien
- Kellerabteil

Ausstattung des Hauses:



- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Liftanlage
- Tiefgarage

Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahn: U3 "Ottakring"

S-Bahn: S45

Straßenbah: 2, 44, 46

Buslinie 45A, 46A, 46B, 48A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten:

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.000m



Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.