

**3,5-Zimmer-Wohnung in der ZIEGLERGASSE mit  
unglaublicher RAUMHÖHE, BALKON und KLIMAANLAGE**



Zimmer

**Objektnummer: 7311/703**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Gesamtmiete</b>	2.999,26 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.650,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.967,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	258,92 €
<b>USt.:</b>	31,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Pauline Tertilt**









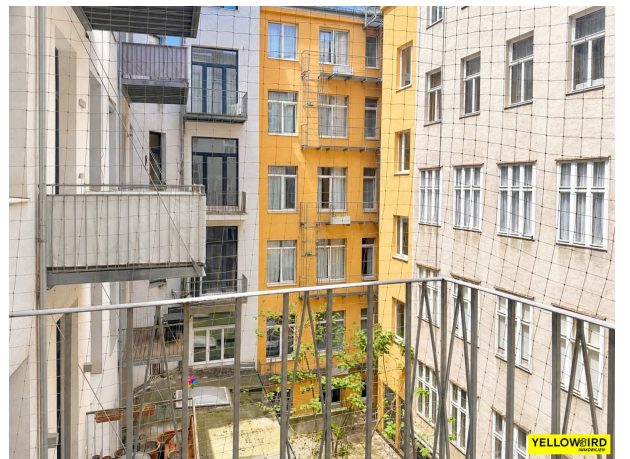
**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

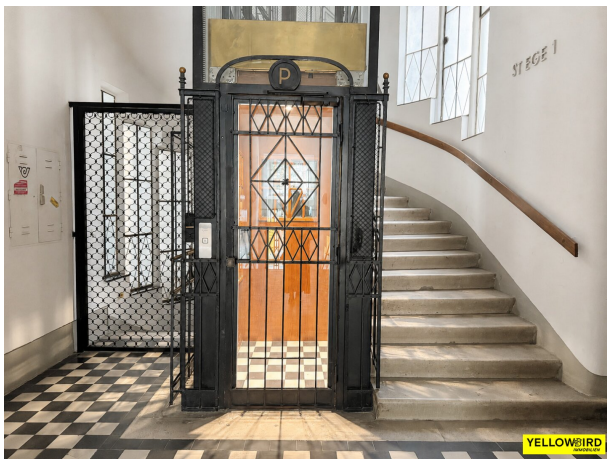


**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

Wunderschöne **3-Zimmer-Wohnung** in einem gepflegten Altbau **mit Lift** mit **hofseitigem Balkon** in der **Zieglergasse**.

**Große, helle Räume** mit **riesigen Fensterflächen**, **3,80m hohen Decken** sowie eine **hochwertige Ausstattung** zeichnen diese Mietwohnung aus.

Befristet 5 Jahre.

### HIGHLIGHTS:

- Komplettküche (Geräte der Marke LIEBHERR und AEG)
- OST-WEST-Ausrichtung
- Modernes Bad mit Mosaikfliesen und hochwertiger Ausstattung (GEBERIT und LAUFEN)
- Klimaanlage
- Gas und Etagenheizung
- Mitten im 7ten (Zieglergasse)
- WEST BALKON (Innenhofseitig)
- Lebensmittelgeschäfte (BILLA, HOFER, SPAR) wenige hundert Meter entfernt
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 2
- BAUJAHR: 1900
- BEZIEHBAR: Sofort
- WOHNFLÄCHE: 133m<sup>2</sup>
- BALKON: 2,33m<sup>2</sup>
- ZIMMER: 3 + geräumige Wohnküche
- MÖBLIERT: Küche / Bad
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: JA
- LIFT: JA
- TV/INTERNET: JA
- BADEZIMMER: 1 (Dusche, Badewanne und Waschtisch der Marke LAUFEN und GEBERIT)
- TOILETTE: 1
- RAUMHÖHE: 3,8m
- HEIZUNG: Gas-Etagenheizung
- KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM: JA

- KELLERABTEIL: JA
- KÜCHE: JA (Geräte der Marke LIEBHERR und AEG)
- AUSSTATTUNG: Klimaanlage
- VERKEHRSANBINDUNG: Zieglergasse (U3, Bus 48A, Tram 2)
- INFRASTRUKTUR: Zieglergasse
- HWB: 45,6
- KLASSE: B

#### **KOSTEN:**

- BRUTTOMIETE: 2.999,26 €
- BETRIEBSKOSTEN zzgl. USt. (inkl. Lift): 258,92 €
- KAUTION: 10.500.- EUR

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap