

**Helle 3 Zimmer Wohnung unmittelbar neben der
U-Bahnstation Alser Straße**



Objektnummer: 1834/121

Eine Immobilie von WOG Realitäten Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Nutzfläche:	64,29 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	742,32 €
Kaltmiete (netto)	469,00 €
Kaltmiete	674,84 €
Betriebskosten:	205,84 €
USt.:	67,48 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Michael Müllner

WOGÉ Realitäten Ges.m.b.H.
Köstlergasse 7/2
1060 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in ausgezeichneter Lage direkt bei der U6 Station Alser Straße.

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Altbaus mit Lift und bietet auf ca. 64,29 m² Wohnfläche eine praktische und vielseitig nutzbare Raumaufteilung. Durch die großzügigen und lichtdurchfluteten Räume eignet sich die Wohnung ideal für Paare, Studenten, kleine Familien oder auch als WG.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Lage mit optimaler Infrastruktur. Die U6 Station Alser Straße befindet sich praktisch direkt vor der Haustüre und ermöglicht eine schnelle Verbindung in alle Teile Wiens. Zusätzlich befinden sich das AKH, mehrere Universitäten, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Wiener Altbaucharakter kombiniert mit funktionaler Raumaufteilung und angenehmer Wohnatmosphäre.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- 3 gut nutzbare Zimmer
- Küchenbereich mit vorhandenen Anschlüssen
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

Ausstattung & Highlights:

- 4. Stock mit Lift
- Helle Wohnräume
- WG-geeignet
- Holzoptik-Böden in den Wohnräumen
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Sofort verfügbar

Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Küche individuell nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und einzurichten.

Durch die zentrale Lage eignet sich die Wohnung besonders für Personen, die urbanes Wohnen mit perfekter Infrastruktur und ausgezeichneter öffentlicher Anbindung kombinieren möchten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <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 <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap