

## **Zimmer, Küche, Kabinett zu Top-Preis!**



**Objektnummer: 6735**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,79
<b>Gesamtmiete</b>	799,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	578,95 €
<b>Kaltmiete</b>	726,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,41 €
<b>USt.:</b>	72,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



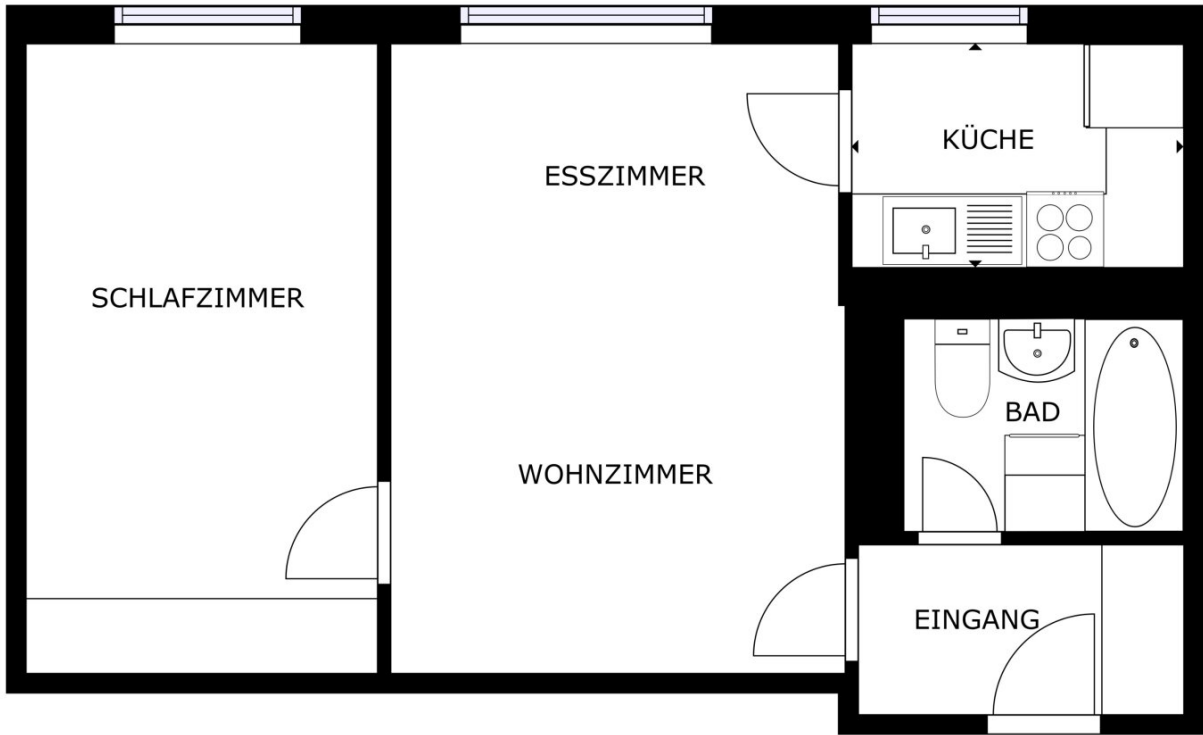
**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90









ANGABEN OHNE GEWÄHR

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung bietet sich vor allem für Singles oder Paare an, die gute Anbindung und Nahversorgung sowie eine kompakte, optimal geschnittene Wohnung in Top-Zustand zu vernünftigem Preis-Leistungs-Verhältnis suchen. In diese Wohnung können Sie einziehen und sich sofort wohl fühlen.

### 3D TOUR:

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

[Klicken Sie bitte hier zu unserer 3D-Tour](#)

### LAGE

**Zentrale Lage mit Top-Infrastruktur** - Die Wohnung liegt mitten im Triesterviertel und ist sehr gut öffentlich angebunden. Der Hauptbahnhof und die Klinik Favoriten können in wenigen Minuten erreicht werden. Sie erreichen alles was Sie zum täglichen Leben brauchen fussläufig. Es befinden sich mehrere grüne Parks in der Umgebung.

### OBJEKTBESCHREIBUNG:

**Superkompakt und effizient** - ausgezeichneter Grundriss mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, separater Küche mit allen elektrischen Geräten, Vorraum sowie Badezimmer mit WC, Wanne und Waschmaschine. Alles auf 46,5 qm verteilt. Schönes Kellerabteil im gepflegten Haus vorhanden.

### AUSSTATTUNG:

**Teilweise saniert, sehr guter Zustand und wirklich praktisch** - Die Wohnung wurde teilweise saniert. Erneuerte und überprüfte Elektrik, neu ausgemalt, insgesamt wurden praktische, langlebige Materialien verwendet. Die Wohnung hat an allen Fenstern Jalousien

und ist in einen ruhigen, grünen Innenhof ausgerichtet. Die Wohnung braucht lediglich eine Möblierung von Wohn- und Schlafraum. Sehr praktische Stauräume vorhanden. In der Wohnung kann man sich sofort wohlfühlen.

## **SONSTIGES:**

**Wohnkomfort** - Insgesamt bieten die zentrale Lage, der gute Freizeitwert, die Entwicklung des Grätzls, die überzeugende Anbindung und der sehr gute Zustand der Wohnung Lebensqualität und Wohnkomfort zu einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis.

Gemeinsam mit den Betriebskosten werden die Kosten für Heizung und Warmwasser mittels Akonto abgerechnet. Diese betragen aktuell monatlich € 91,00 inklusive Umsatzsteuer.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap