

**3 Zimmer Stilvoller Altbauwohnung mit Charme, 3 Stock  
ohne Lift in Top Lage**



**Objektnummer: 291982229**

**Eine Immobilie von HEPIC Immobilien Service GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.180,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.180,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

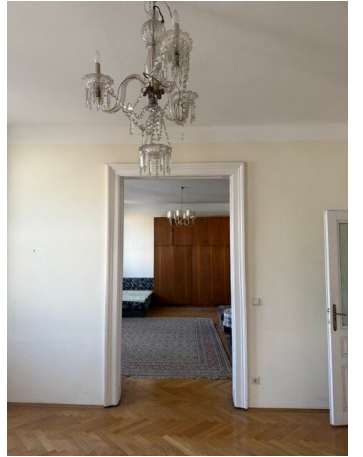
## Ihr Ansprechpartner

### **M. Atik**

Hepik Immobilien Service GmbH  
Zieglergasse 12/2/20-21  
1070 Wien

T +43 699 172 08 653

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



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine charmante Altbauwohnung mit ca. **113 m<sup>2</sup> Wohnfläche** in einem gepflegten Wohnhaus im beliebten 12. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Wiener Altbaucharakter mit wunderschönen Fischgrätparkettböden, hohen Räumen und eleganten Flügeltüren.

Die großzügige Raumaufteilung bietet viel Platz und ein angenehmes Wohngefühl:

- 2 Schlafzimmer
- 1 großzügiges Wohnzimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC
- Geräumiger Vorraum
- Kaminofen für gemütliche Atmosphäre
- Wohnfläche: ca. 113 m<sup>2</sup>
- Miete: EUR 1.180,00 inkl. Betriebskosten und USt

Die hellen Wohnräume verfügen über große Fenster und sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre. Besonders hervorzuheben sind die stilvollen Altbau­details und der gepflegte Zustand der Wohnung.

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.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap