

**HOCHWERTIGE 2 - ZIMMER - DG -
TERRASSENWOHNUNG / NÄHE S45 GERSTHOF**



Terrasse (W)

Objektnummer: 120956

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gersthofer Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m ²
Nutzfläche:	45,00 m ²
Gesamtfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,12 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.118,94 €
Kaltmiete (netto)	908,62 €
Kaltmiete	1.017,22 €
Betriebskosten:	108,60 €
USt.:	101,72 €
Provisionsangabe:	

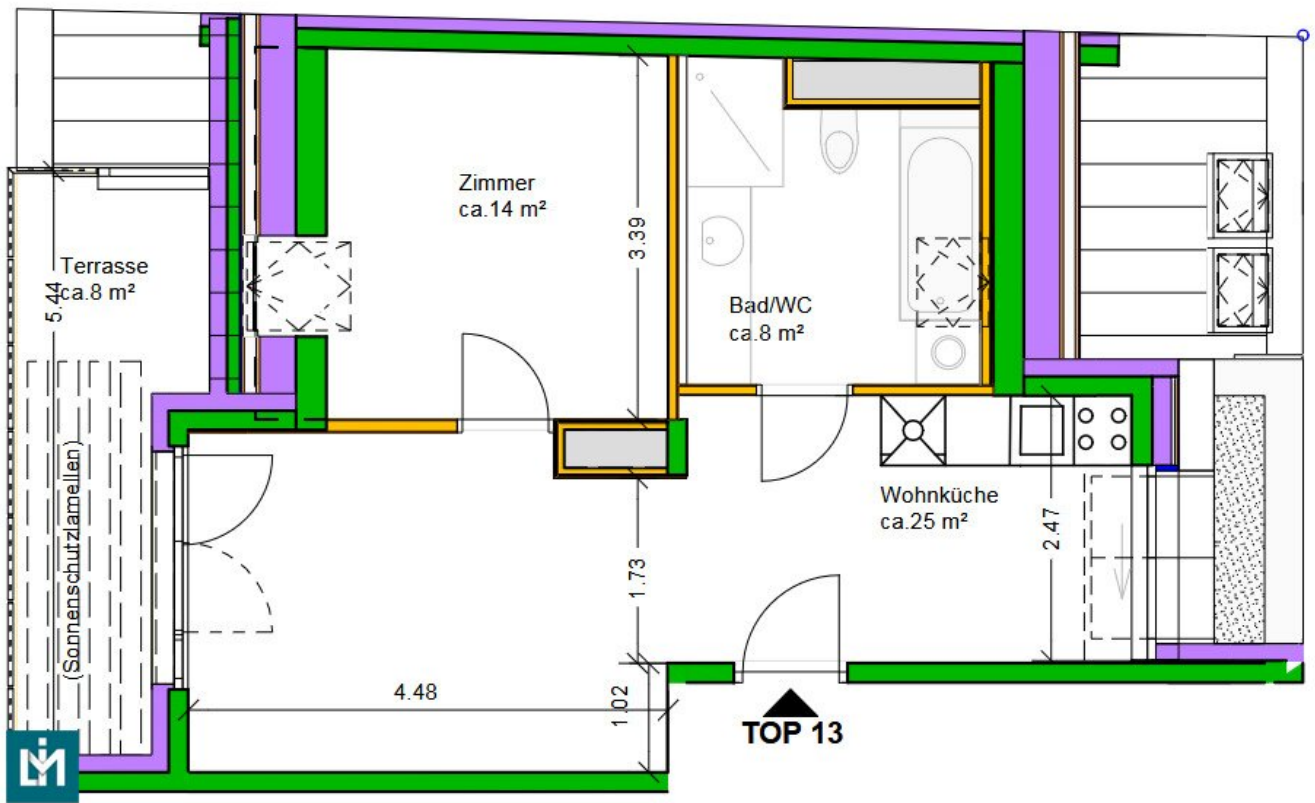
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese **ca. 45m²** große **2 - Zimmer - Dachgeschosswohnung** mit **Freifläche (ca. 8m²)**, in **guter Lage** des **18. Wiener Gemeindebezirks (Währing)**. Die größtenteils **zentral begehbare** Wohnung besticht durch ihre **großzügigen Fensterflächen**, die den Raum mit Tageslicht durchflutet. Dank der **zentralen Lage** eignet sich die Liegenschaft ideal für Singles, Studenten oder Pendler.

Das absolute Highlight der Wohnung ist die große Terrasse (hofseitig), die einen privaten Rückzugsort über den Dächern von Währing schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das Objekt befindet sich im **4. Liftstock (2. Dachgeschoss)**, ist **ostseitig** sowie **westseitig** ausgerichtet und gliedert sich wie folgt:

- Wohnküche mit Terrassenzugang (ca. 24m²) O/W
- Badezimmer mit Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und Fenster O
- Schlafzimmer (ca. 13m²) W

Die moderne Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Die großzügige Wohnküche verfügt zudem über eine Klimaanlage, die auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Sämtliche Fenster sind mit elektrisch bedienbaren Rollläden ausgestattet. Für optimalen Wohnkomfort sorgt die in der gesamten Wohnung verlegte Fußbodenheizung.

Ein Fahrradabstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil mit einer Größe von ca. 2 m² stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die monatlichen Kosten für Heizung und Warmwasser betragen derzeit € 81,06 brutto und kommen zum monatlichen Mietzins von € 1.118,94 brutto hinzu. Die monatliche Gesamtbelastung beläuft sich somit auf € 1.200,00 brutto inklusive Heizung und Warmwasser.

Die Liegenschaft wird von der LIM-Management Immobilienverwaltung betreut. Die Raumhöhe beträgt 2,53 m.

Das Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des 18. Wiener

Gemeindebezirks und überzeugt durch ausgezeichnete Infrastruktur sowie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Fachgeschäfte. Auch eine Vielzahl an Cafés, Restaurants und traditionellen Wiener Gasthäusern laden zum Verweilen ein.

Für Erholung und Freizeit bieten sich zahlreiche Grünflächen in der Umgebung an. Der nahegelegene Türkenschanzpark sowie der Pötzleinsdorfer Schlosspark zählen zu den schönsten Parkanlagen Wiens.

Zusätzlich ist die öffentliche Verkehrsanbindung als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **S45**, Station Gersthof (Handelskai-Hütteldorf), **10A**, Station Gersthof (Bhf. Heiligenstadt-Niederhofstraße), **Straßenbahn 9**, Station Gersthof (Gersthof, Wallrißstraße-Westbahnhof), **Straßenbahn 40**, Station Gersthof (Schottentor-Herbeckstraße), **Straßenbahn 41**, Station Gersthof (Schottentor-Pötzleinsdorf), **42A**, Station Gersthof (Hernals-Schafberghöhe).

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, optimaler Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität macht diese Lage besonders attraktiv für anspruchsvolle Stadtliebhaber.

FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.

Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von Lim-Broker (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap