

**Erstbezug nach Sanierung! Stilvolle Altbauwohnung in  
großartiger Lage nahe dem Alten AKH - WG tauglich!**



Zimmer 4

**Objektnummer: 6653/971**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	142,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 96,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,19
<b>Gesamtmiete</b>	2.600,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.034,38 €
<b>Kaltmiete</b>	2.363,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	329,25 €
<b>USt.:</b>	236,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Ovidiu-Valentin Berende

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

H +43 660 312 14 93

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













## Objektbeschreibung

Zur **befristeten Vermietung** gelangt eine **großzügig geschnittene, rund 142m<sup>2</sup> große Altbauwohnung** nahe **dem Alten AKH**. Sie liegt **im 3. Liftstock** eines äußerst gepflegten Hauses. Die **Sanierung der Wohnung wurde gerade fertiggestellt**. Über den **weiträumigen Vorraum** sind sämtliche Räumlichkeiten direkt zu betreten. Tolle Raumhöhen, Echtholzparkettboden und Flügeltüren - diese Wohnung weiß zu überzeugen. Die Immobilie verfügt über **4 separat zu begehende Zimmer**, die eine Größe zwischen **15m<sup>2</sup> und 25m<sup>2</sup>** haben und ist **somit bestens für eine WG** geeignet. Die **neue, separate Küche ist vollausgestattet** und lässt keine Wünsche offen. Angrenzend befindet sich idealer Weise noch ein Esszimmer. Besonders praktisch sind die **zwei Badezimmer mit Fenster**, eines sogar mit einem Klopfbalkon– **ideal für Familien oder Wohngemeinschaften**.

### Aufteilung:

- Vorraum
- 4 Zimmer
- vollausgestattete separate Küche
- Esszimmer
- 2 Badezimmer mit Dusche
- 1 Abstellraum
- Klopfbalkon

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 <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap