

**EXKLUSIVER ALTBAU - MIT HOFSEITIGEM BALKON -
SEHR HELL - KLIMATISIERT - U2 SCHOTTENTOR**



Objektnummer: 2174

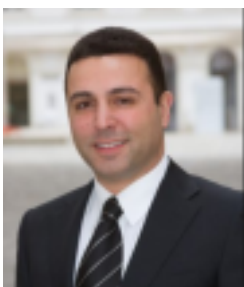
Eine Immobilie von Congemini Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	150,00 m²
Gesamtfläche:	152,00 m²
Bürofläche:	146,28 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Gesamtmiete	2.599,63 €
Kaltmiete (netto)	2.007,30 €
Kaltmiete	2.363,30 €
Betriebskosten:	356,00 €
USt.:	236,33 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



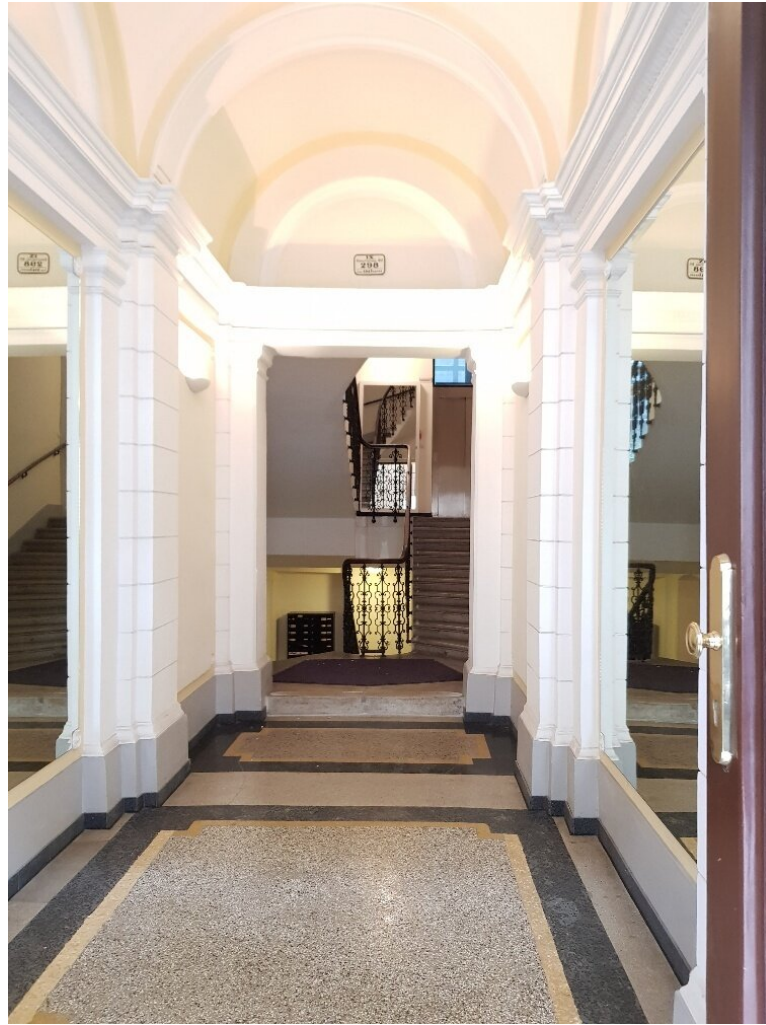
Shimshon Nanikashvili

Congemini Real Estate GmbH
Tuchlauben 7a, 5.Stock
1010 Wien









Objektbeschreibung

Schöne Altbauwohnung nahe der Votivkirche - optimale Verkehrsanbindung

vermietet wird eine charmante Altbauwohnung mit hofseitigem Balkon in sehr guter Lage des 9., Wiener Gemeindebezirkes. Die Wohnung ist klimatisiert, hochwertig ausgestattet und sehr hell. Die Wohnung liegt im 3. Liftstock und verfügt über einen großzügigen (trockenen) Kellerraum. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist optimal; Nahversorger befinden sich in der Nähe.

Raumaufteilung

- 1 großzügiges Vorzimmer mit Zugang zum hofseitigen Balkon (ca. 6m²)
- 1 Zimmer mit ensuite Bad mit WC + Garderobe + Zugang zum Balkon
- 1 Zimmer mit Vorraum zum Bad mit Badewanne + WC + Bidet
- 1 großes Zimmer (ca. 45m²)
- 1 separates WC + Wirtschaftsraum
- 1 separate Designer Küche mit sämtlichen Geräten (Siemens)

Ausstattung

- Eichenparkett in allen Wohnräumen
- hochwertige Fliesen in den sanitären Anlagen

- Klimaanlage
- Gasetagenheizung
- Waschmaschine + Trockner
- volleingerichtete Designer Küche

Öffentliche Verkehrsanbindung

- U - Bahnlinie | U2 Schottentor (in 5 Gehminuten) erreichbar

KONTAKT

M | +43 (0) 676 7244420

E | s.nanikashvili@congemini.com

I | www.congemini.com

WESENTLICHE INFORMATION - BITTE DURCHLESEN

Wenn Sie zusätzliche Information zu unseren Immobilien möchten, bitten wir um eine schriftliche Anfrage. Sie können dazu unser **Kontaktformular** auf unserer Website **www.congemini.com** verwenden. Beachten Sie bitte, dass Ihre **Angaben** zu Ihrer **Wohn - / Geschäftsanschrift vollständig, und Ihre Rufnummer** registriert sein sollten. Wir sehen uns **verpflichtet** die **Privatsphäre der Eigentümer** unserer Immobilien zu **schützen**, folglich **ohne** eine **Gegenprüfung Ihrer Kontaktdaten** geben wir bedauerlicherweise **keine weitere Information** an Sie weiter, mit der Bitte um Verständnis!

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen

Immobilientreuhänders; Das gegenständliche Objekt wird Ihnen unverbindlich zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümerin und sind ohne Gewähr und jede Haftung. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision in der Höhe von (netto) 3 % der Kaufsumme zuzüglich 20% Mehrwertsteuer. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz Maklergesetzes und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes und wirtschaftliches Naheverhältnis zur Verkäuferin, welcher aus regelmäßiger, geschäftlicher Tätigkeit für den Abgeber entsteht. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer.

Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer schriftlichen Zustimmung gestattet!

Hinweis: Seit 1.12.2012 besteht für den Immobilienmakler einer Immobilie die Verpflichtung den Eigentümer zur Vorlage eines gültigen Energieausweises aufzufordern.

Wir haben dieser Verpflichtung gegenüber dem Eigentümer bereits Folge geleistet.

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten zu rechnen haben

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Eintragungsgebühr
- 1% + 20% UST. + Barauslagen für die Errichtung, treuhänderische und grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap