

## **traumhafte, hofseitige Balkonwohnung – nähe Gellertplatz**



**Objektnummer: 6202/100209**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage      |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1100 Wien            |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 59,93 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 897,44 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 605,00 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 815,85 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 210,85 €             |
| <b>USt.:</b>             | 81,59 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

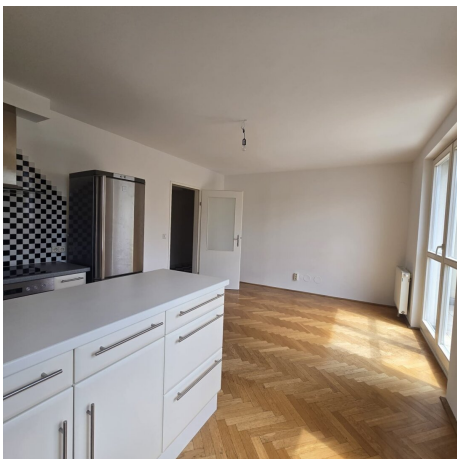
### **TRIMOND Immobilienmakler GesmbH**

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

T 01/713 58 22

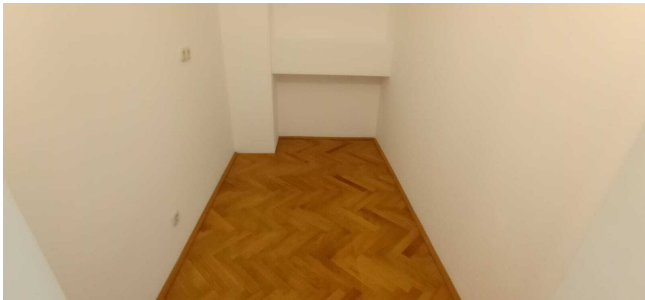
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

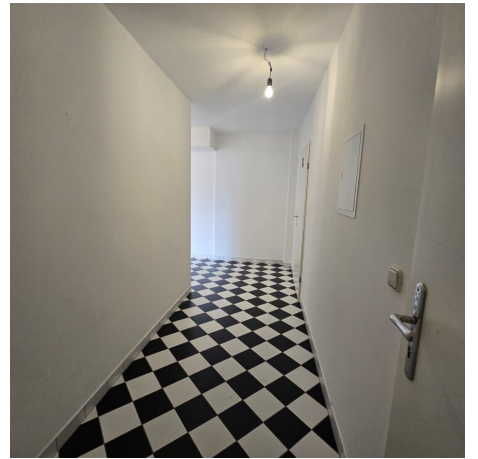
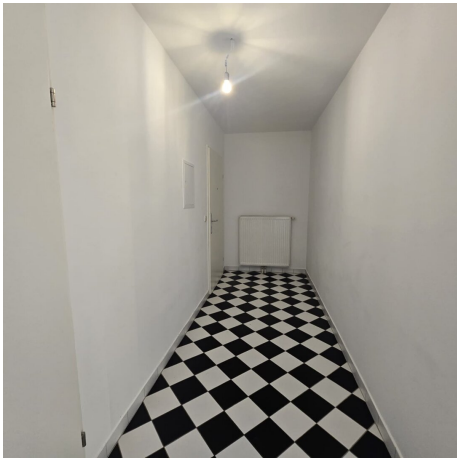




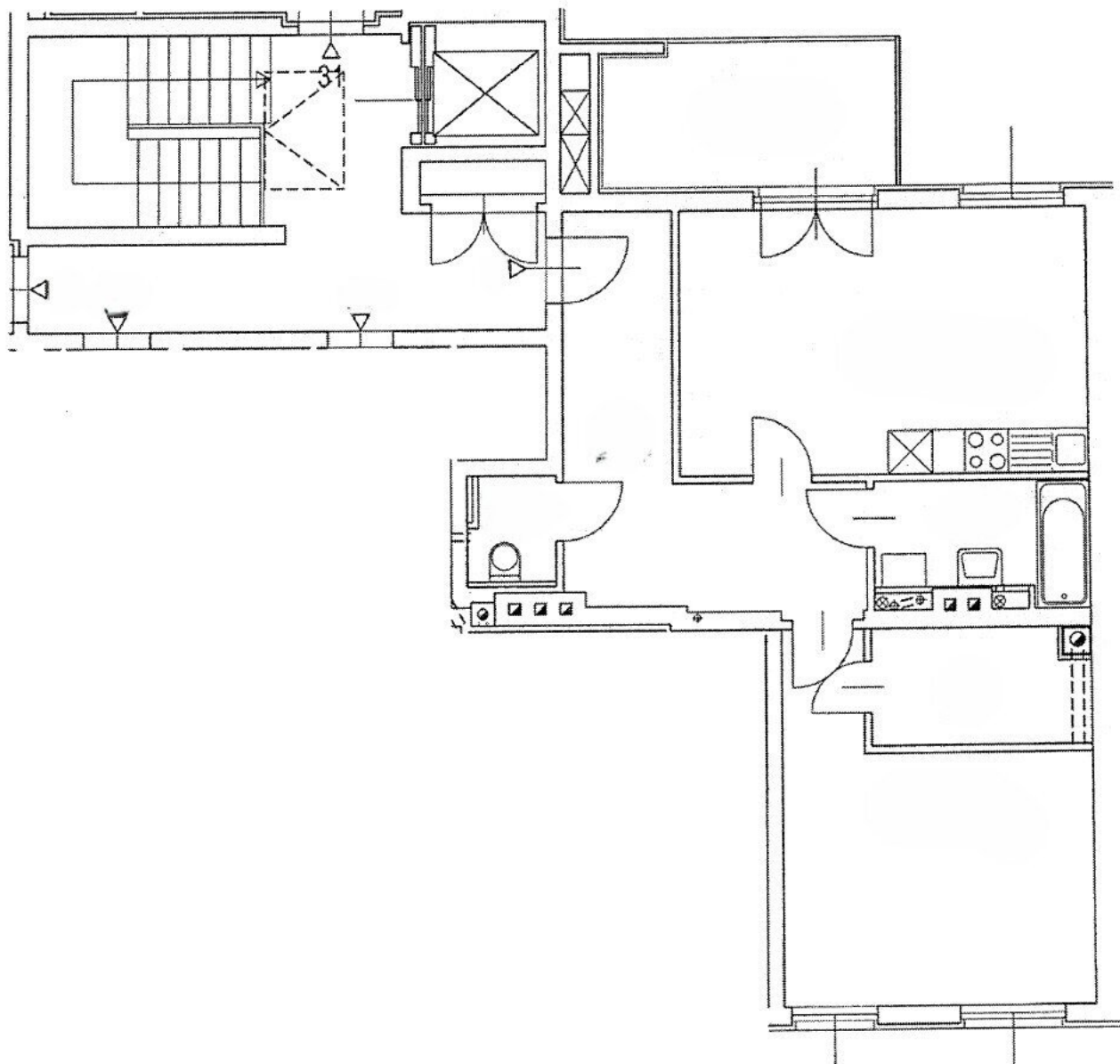












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **sehr helle Wohnung**, welche sich wie folgt gliedert: **ein Wohnzimmer mit eingerichteter Kochnische und Ausgang auf den hofseitigen Balkon**, einem **Schlafzimmer mit angrenzender Garderobe**, einem **Bad mit Wanne, WM-Anschluss und Waschbecken**, einer separaten **Toilette** und einem zentralen sehr **geräumigen Vorraum** sowie einem **Kellerabteil**. Beheizt wird das Objekt mittels einer **Hauszentralheizung**.

Die Wohnung liegt im **5. Liftstock** und ist daher sehr hell und freundlich.

Durch die **Lage in den begrünten Innenhof** ist die Wohnung absolut ruhig.

Die Wohnung ist in einem **sehr guten Zustand** und kann **sofort übernommen und bezogen werden**.

Zuzüglich den Mietkosten kommen folgende Kosten hinzu:

Das monatliche **Heizungssacconto beträgt € 101,65,-** und das monatliche **Warmwassersacconto beträgt € 62,12,-**

**Wir befinden uns von 17.08.2026 bis einschließlich 25.08.2026 im Urlaub.**

**Durch die zentrale Lage hat die Wohnung eine sehr gute Verkehrsanbindung (U1,14A, 68A, 68B, 6, 67).**

Auch die Infrastruktur ist ausgezeichnet. In der nahe gelegenen Favoritenstraße und Quellenstraße finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermines** bitte ich um Zusendung einer **Anfrage per mail** direkt von der jeweiligen Website wo Sie sich gerade befinden.

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter [www.trimond.at](http://www.trimond.at)

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap