

**Helle 2 Zimmer Wohnung mit Lift und Grünblick  
unmittelbar neben der U-Bahnstation Alser Straße**



**Objektnummer: 1834/133**

**Eine Immobilie von WOG Realitäten Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1170 Wien            |
| <b>Zustand:</b>          | Sanierungsbeduerftig |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 64,29 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2,50                 |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 783,50 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 514,31 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 712,27 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 197,96 €             |
| <b>USt.:</b>             | 71,23 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

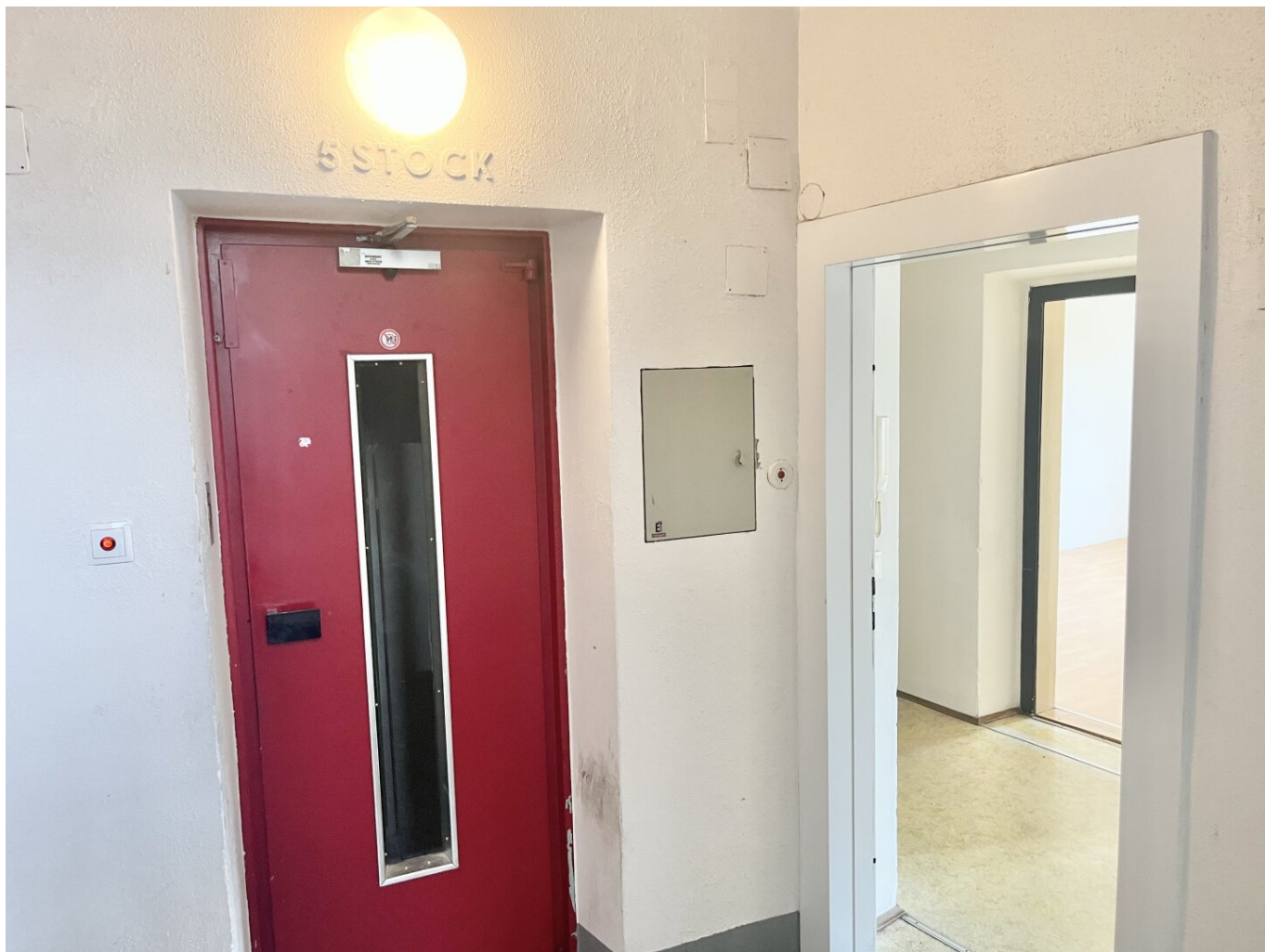
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Michael Müllner**

WOGÉ Realitäten Ges.m.b.H.  
Köstlergasse 7/2  
1060 Wien

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





















## Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung gelangt diese rund 64,29 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung in der Hernalser Hauptstraße 7, 1170 Wien.

Die Wohnung befindet sich im 5. Stock eines Wohnhauses mit Lift und überzeugt insbesondere durch ihre praktische Raumaufteilung sowie die angenehme Ausrichtung zum begrünten Innenhof. Trotz der Lage an der Hernalser Hauptstraße bieten die Wohnräume dadurch einen schönen Grünblick und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Vom zentralen Vorraum aus sind die beiden großzügigen Wohnräume separat begehbar. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Singles und Paare als auch grundsätzlich für eine 2er-WG.

Die beiden Zimmer verfügen über große Fenster und bieten ausreichend Platz für eine individuelle Nutzung als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Die separate Küche ist ebenfalls mit einem Fenster ausgestattet und verfügt bereits über eine Küchenzeile mit Arbeitsflächen und Stauraum. Vorhanden sind unter anderem Gasherd mit Backrohr, Geschirrspüler sowie eine Kühl-/Gefrierkombination.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Das WC befindet sich separat. Ein zusätzlicher kleiner Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum innerhalb der Wohnung.

Besonders hervorzuheben ist der Blick aus den Wohnräumen in den dicht begrünten Innenhof – insbesondere in Kombination mit der Lage im 5. Stock entsteht hier eine für die zentrale Lage überraschend grüne Wohnatmosphäre.

### Raumaufteilung

Die ca. 64,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche gliedert sich im Wesentlichen in:

- zentralen Vorraum
- zwei separat begehbare Zimmer
- separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Dusche

- separates WC
- kleinen Abstellraum

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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



**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap