

**Wunderschöne 2-Zimmer Dachgeschosswohnung,
Nibelungenviertel, Nähe Lugner City und
Bundesportzentrum Schmelz**



Objektnummer: 571

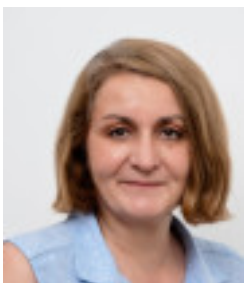
**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienbetreuung
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Walkürengasse 3
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,32 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.397,70 €
Kaltmiete (netto)	870,05 €
Kaltmiete	977,44 €
Betriebskosten:	107,39 €
Heizkosten:	268,76 €
USt.:	151,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



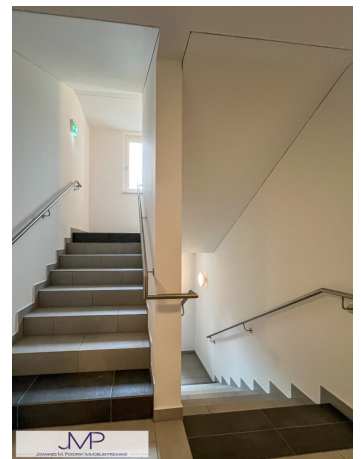
Silvia M. Hufnagl

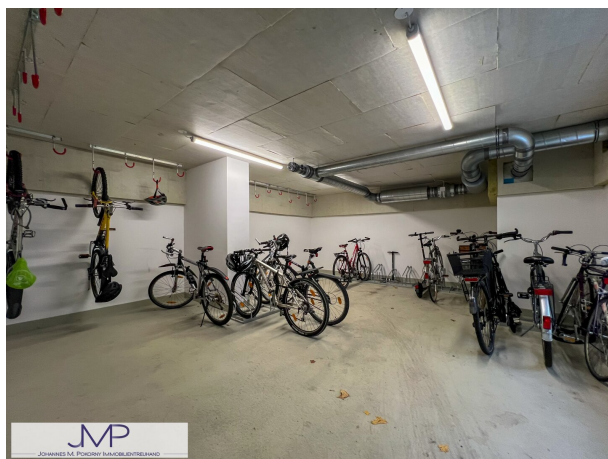






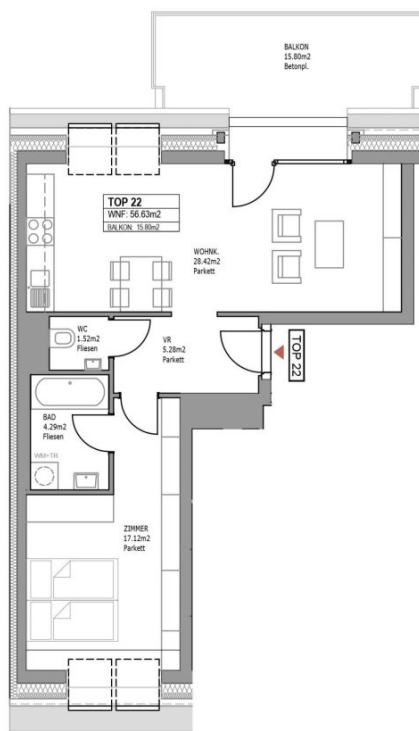








ca. M 1:100



0m 1m 2m 3m 4m 5m

Änderungen vorbehalten, Einrichtungen beispielhaft

GRUNDRISSSE



Top 22

Wohnfläche: 56,63m²

Balkon: 15,80m²

Wohnnutzfläche: 56,63m²

1.Dachgeschoss

Übersichtsplan:



Planverfasser:

Baumeister Lindner GmbH
Löhrgasse 14/01, 1150 Wien
Tel. 01-522 72 34, Fax Dw9

baumeister@lindner-partner.at
www.lindner-partner.at

Planstand vom November 2021

1150, Walküregasse 3

Objektbeschreibung

Lage:

Die Wohnung liegt in Gegendnähe zur Lugner City, sowie zum Stadthallenbad und dem Bundessportzentrum Schmelz.

Die Station der Linie 9 befindet sich nur 100m entfernt in der Camillo-Sitte-Gasse. Ebenso ist die Linie 48A in nur 210m, in der Gablenzgasse erreichbar. Mit dieser gelangt man in nur 3min zur U6 Station Burggasse-Stadthalle und in 10 Min. zum MQ und Ring, bzw. U2 und U3!

An Einkaufsmöglichkeiten gibt es in unmittelbarer Gegendnähe eine Billa und Spar Filiale. Weitere können Sie in der Lugner City finden, die in nur 3-4 Minuten zu Fuß erreichbar ist!

Wohnung:

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet. Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Fotos einer gegengleichen Wohnung. Der Grundriss ist korrekt.

Die hochwertige und sehr helle 2 Zimmer DG Wohnung ist sehr ruhig und liegt im 5. OG eines neu 2022 erbauten Hauses. Sie ist rd. 56m² groß und besteht aus einem sehr hellen, ca. 27,83m² großen Wohn- Essbereich, an dem ein ca. 15,8m² großer Balkon angeschlossen ist. Weiters besitzt die Wohnung ein sehr großes, nach Süden orientiertes Schlafzimmer mit einem integrierten Bad mit Badewanne und ein davon getrenntes WC mit Handwaschbecken.

Der helle Wohn-/Essbereich bietet eine hochwertige Einbauküche mit großem Kühlschrank. Es findet sich reichlich Platz zum Essen, sowie für eine Wohnlandschaft und bietet auch der große, ruhige Balkon genug Platz zum Sonnen und Ausspannen!

Das direkt an das Schlafzimmer angeschlossene Badezimmer, besitzt eine schöne Badewanne mit Duschabtrennung, sowie ein Waschbecken mit Spiegel, einen großen Handtuchtrockner und einen Waschmaschinenanschluss.

Das Haus bietet zudem, neben einem kleinen Gemeinschaftsgarten, einen sehr großen Fahrradraum und eine PKW Garage um eine Pauschalmiete von Euro 100,55.

Seitens der Hausverwaltung wird für die Erstellung des Mietvertrags eine Gebühr von € 300,– inkl. USt. verrechnet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <150m

Apotheke <175m

Klinik <700m

Krankenhaus <1.825m

Kinder & Schulen

Schule <400m

Kindergarten <125m

Universität <700m

Höhere Schule <850m

Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <600m

Sonstige

Geldautomat <50m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <575m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <625m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <4.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap