

**KOMPAKT & GUT AUFGETEILT - Helle 2-Zimmer Wohnung  
mit Lift und Balkon**



**Objektnummer: 1834/136**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage      |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1100 Wien            |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 44,17 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2,50                 |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 818,68 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 744,25 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 744,25 €             |
| <b>USt.:</b>             | 74,43 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Michael Müllner**

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

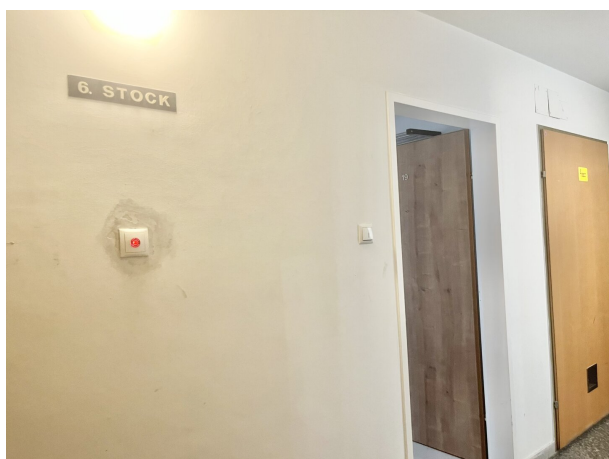
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



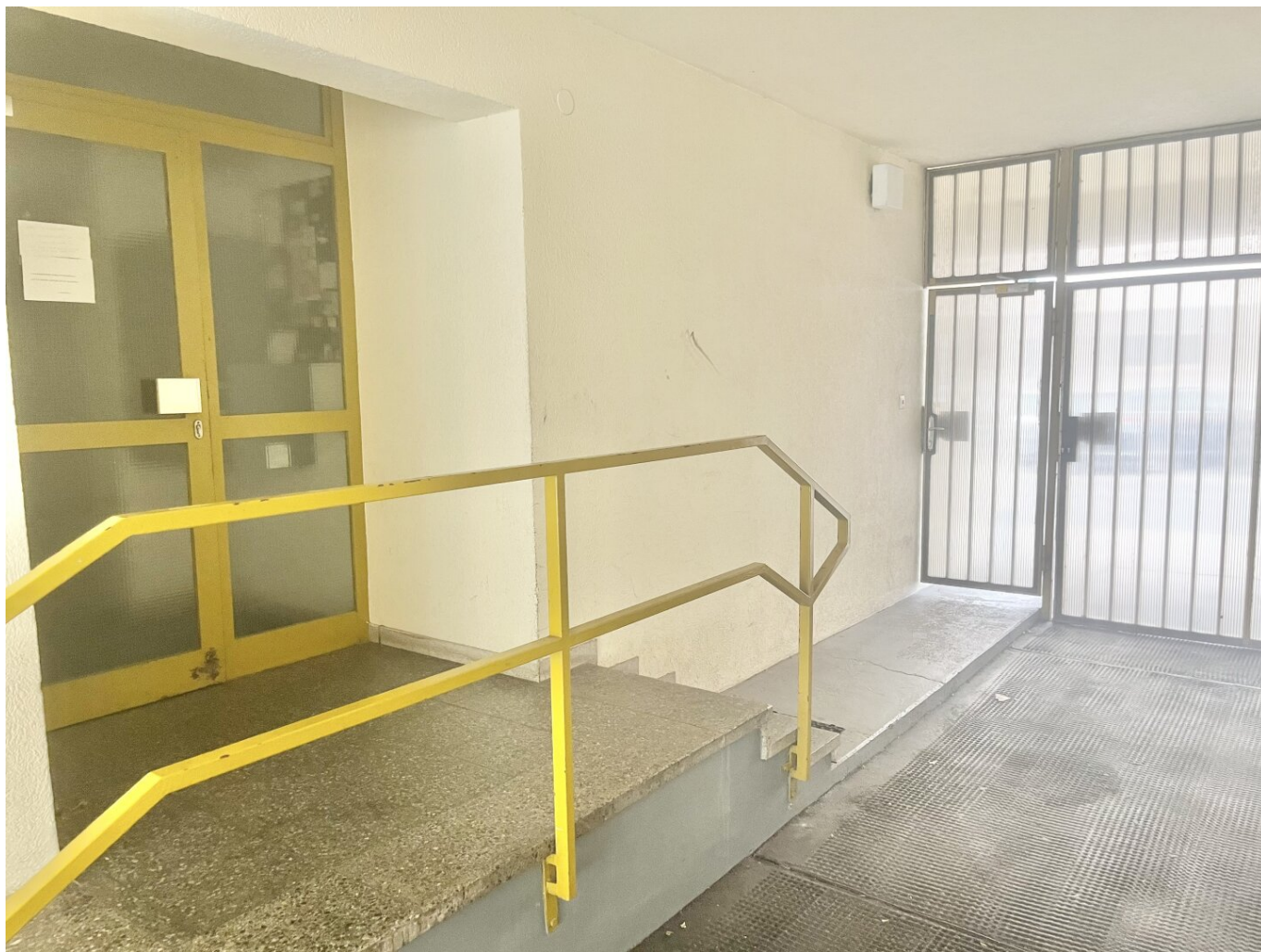












## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese gut aufgeteilte Wohnung mit ca. 44,17 m<sup>2</sup> Nutzfläche in der Alxingergasse 56, 1100 Wien. Die Wohnung befindet sich im 6. Stock eines Wohnhauses und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die für diese Wohnungsgröße ausgesprochen gute Raumaufteilung. Neben einer großzügigen Wohnküche mit Essbereich stehen ein separates Wohnzimmer sowie ein separates Schlafzimmer zur Verfügung. Dadurch sind Wohn-, Koch-/Ess- und Schlafbereich klar voneinander getrennt.

Die geräumige Wohnküche bildet den zentralen Bereich der Wohnung. Die vorhandene Einbauküche bietet zahlreiche Ober- und Unterschränke und ist mit Kochfeld, Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank und Mikrowelle ausgestattet. Durch die Größe des Raumes bleibt ausreichend Platz für einen Esstisch.

Direkt anschließend befindet sich das separate Wohnzimmer. Dieses verfügt über eine große Fensterfläche, einen Boden in Holzoptik sowie eine dekorative Akzentwand in Steinoptik. Deckenspotlights und weitere gestalterische Elemente verleihen dem Raum einen modernen Charakter. Eine TV-Wandhalterung sowie ein Lowboard sind bereits vorhanden.

Das separate Schlafzimmer bietet ebenfalls ausreichend Platz und verfügt über einen großen Einbauschränk mit Schiebetüren. Dieser schafft viel Stauraum; zusätzlich ist ein kleiner Safe integriert.

Das Badezimmer ist mit einer großzügigen Dusche, WC, Waschbecken samt Unterschränk und Waschmaschine ausgestattet. Die in diesem Bereich befindliche Gastherme versorgt die Wohnung in Verbindung mit den vorhandenen Heizkörpern – nach dem auf den Fotos erkennbaren System – über eine Gasetagenheizung.

Auch der Vorraum ist praktisch ausgestattet und verfügt bereits über Garderobe, Spiegel und zusätzlichen Stauraum.

Die Kombination aus 6. Liftstock, drei funktional getrennten Wohnbereichen, vorhandener Einbauküche und umfangreicher Ausstattung macht die Wohnung insbesondere für Singles und Paare interessant.

### Raumaufteilung

- Vorraum
- großzügige Wohnküche / Essbereich mit Einbauküche

- separates Wohnzimmer
- separates Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Badezimmer mit Dusche und WC

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 <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap