Erstbezug · U6 in Gehweite · hochwertige 3-Zimmer-Wohnung · Lift · Küche mit Essbereich · Fussbodenheizung



Objektnummer: 8724

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	93,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Gesamtmiete	2.400,00 €
Kaltmiete (netto)	2.181,82 €
Kaltmiete	2.181,82 €
USt.:	218,18 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



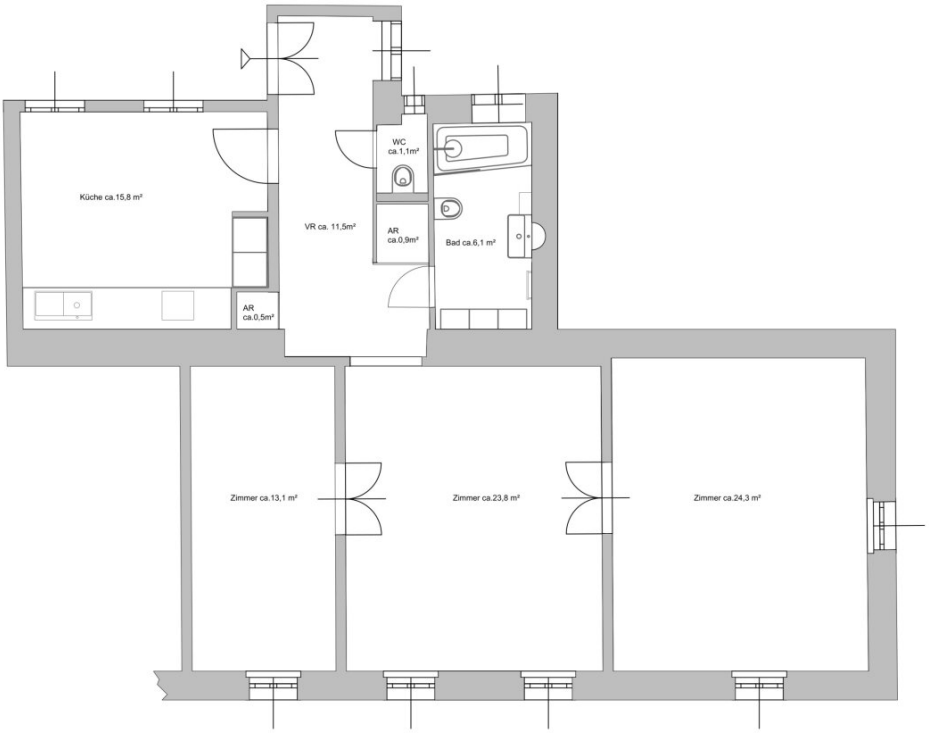











Küche ca.15,8 m²
AR
ca.0,5m²
VR ca. 11,5m²
WC
ca.1,1m²
AR
ca.0,9m²
Bad ca.6,1 m²
Zimmer ca.13,1 m²
Zimmer ca.23,8 m²
Zimmer ca.24,3 m²

4

Objektbeschreibung

Dieser Erstbezug nach Renovierung ist eine hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 93 m² im 3. Liftstock. Sie vereint urbanen Stil mit modernem Wohnkomfort. Sie überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen, Fußbodenheizung und einer eleganten Ausstattung. Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer, von dem aus zentral beide Räume begehbar sind - links das helle Eckzimmer, rechts das Kabinett. Die geräumige Küche bietet zusätzlich Platz für einen Esstisch und wird so zum einladenden Mittelpunkt für gemeinsame Stunden. Eine hochwertige Einbauküche, ein stilvolles Bad mit Badewanne und WC sowie ein separates Gäste-WC runden dieses exklusive Angebot ab. Ein Abstellraum, ein Kellerabteil und ein Fahrradraum ergänzen das durchdachte Raumangebot. Zentral im 9. Bezirk gelegen trifft hier urbanes Leben auf stilvolles Wohnen.

Aufteilung & Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 93 m²
- 3 Zimmer
- Vorraum
- großzügiges Wohnzimmer
- helles Eckzimmer
- Kabinett
- geräumige Küche mit Essbereich
- hochwertige Einbauküche
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne & WC
- separates Gäste-WC

- Abstellraum
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- Fliesen- & Parkettböden
- Fußbodenheizung / Gas
- Doppel-/Mehrfachverglasung
- Personenaufzug
- Ausblick: Stadtblick
- Zustand: Erstbezug

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden des 9. Bezirks – einem lebendigen, gutbürgerlichen Grätzl mit ausgezeichneter Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzte, Apotheken und Schulen liegen in unmittelbarer Umgebung. Der Alsergrund verbindet zentrale Urbanität mit hoher Wohnqualität und ist über U-Bahn, Straßenbahn und Bus hervorragend an das gesamte Stadtgebiet angebunden. Trotz der zentralen Lage genießt man hier eine angenehme Wohnatmosphäre.

Öffentliche Verkehrsanbindungen

170 m zur Straßenbahn 44 - „Brünnlbadgasse"

300 m zur U-Bahn U6 - „Alserstraße"

450 m zur Straßenbahn 5, 12 - „Florianigasse"

Kosten

- Gesamtmiete: € 2.400,- (inkl. Betriebskosten und USt.)
- Energiekosten sind separat zu zahlen
- Kaution: 4 Bruttomonatsmieten
- Mietdauer: 7 Jahre befristet
- Die Kosten für die Mietvertragserrichtung sind 400,- zzgl. 20% Ust.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 / 753 46 995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

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.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.