

Zentral begehbare 3-Zimmer-Wohnung in U4-Nähe | inkl. Loggia



Bewertung Immobilienfoto

Objektnummer: 6135

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 104,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Gesamtmiete	1.200,00 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Arthur Grewal

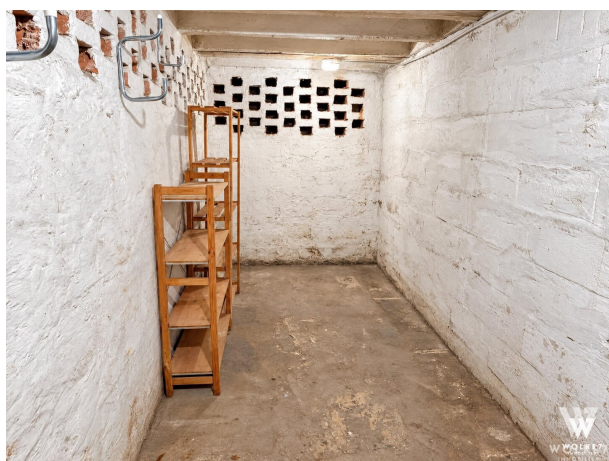
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5











Objektbeschreibung

Diese **ca. 70 m² große Drei-Zimmer-Wohnung im ersten Stock** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer Loggia zum Innenhof und einer hervorragenden öffentlichen Anbindung aufgrund der **U4-Nähe**.

Vom Vorraum aus sind **alle Räume zentral und unabhängig voneinander begehbar**. Neben dem Wohnzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Die separate Küche bietet Platz zum Kochen und beherbergt auch die Waschmaschine. Ein **Badezimmer mit Dusche** sowie ein **separates WC** ergänzen das Raumangebot.

Ein besonderes Plus ist die **ca. 4 m² Loggia mit Blick in den Innenhof**, die sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich ist. Hier lässt sich der Morgen mit einem Kaffee beginnen oder der Tag gemütlich ausklingen.

Sämtliche Fenster wurden vor rund drei Jahren erneuert. Die beiden straßenseitig gelegenen Schlafzimmer verfügen außerdem über **elektrische Außenrollos**, die eine komfortable Beschattung und Verdunkelung ermöglichen.

Zusätzlichen Stauraum bietet das **großzügige Kellerabteil mit ca. 8 m²**. Ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum steht allen Mietern des Hauses zur Verfügung.

- **Badezimmer:** mit Dusche
- **WC:** separat
- **Loggia:** Innenhofblick, Zugang von Wohnzimmer und Küche
- **Fenster:** vor ca. drei Jahren vollständig erneuert
- **Beschattung:** elektrische Außenrollos in beiden straßenseitigen Schlafzimmern
- **Kellerabteil:** ca. 8 m²
- **Fahrradabstellraum:** gemeinschaftlich nutzbar

Auf einen Blick

- **ca. 70 m² Wohnfläche**
- **Nähe U4 Unter St. Veit**
- **3 Zimmer zentral begehbar**
- **Küche mit Zugang zur Loggia (ca. 4 m²)**
- **Wohnzimmer mit Zugang zur selben Loggia**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **separates WC**
- **1. Obergeschoss ohne Lift**
- **Gasetagenheizung**
- **Kellerabteil vorhanden: ca. 8 m²**
- **Fahrradraum im Haus**
- **gute öffentliche Verkehrsanbindung**
- **schnelle Anbindung an die Autobahn**
- **Mietverhältnis: auf 3 Jahre befristet**

SOFORT VERFÜGBAR

Mietvertrag 3 Jahre befristet (mit Option auf Verlängerung). Kündigungsverzicht 12 Monate.

Monatlicher Brutto-Mietzins (inkl. BK und USt.): € 1.200,-

Darin enthalten BK in der Höhe von EUR 255,53,-

Strom, Heizung, Internet und Telefonie sind nicht enthalten.

Kaution: € 3.600,-

Ihr Ansprechpartner:

ARTHUR GREWAL

Mobil.: +43660 544 04 84

E-Mail: a.grewal@w7.immo

****Sämtliche Informationen beruhen auf Angaben des Vermieters (auch außerbücherliche) und sind unsererseits ohne jedwede Haftung und Gewähr.****

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap