Exklusive 3 Zimmer-Wohnung in zentraler Lage - WG tauglich



Objektnummer: 5237/1328

Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,73 m²
Nutzfläche:	93,73 m²
Gesamtfläche:	93,73 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Gesamtmiete	1.590,00 €
Kaltmiete (netto)	1.221,07 €
Kaltmiete	1.445,45 €
Betriebskosten:	183,75 €
USt.:	144,55 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



MMag. Gregor Zimmel

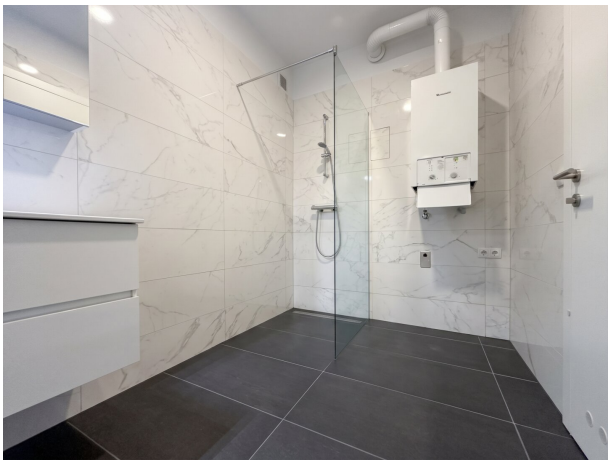






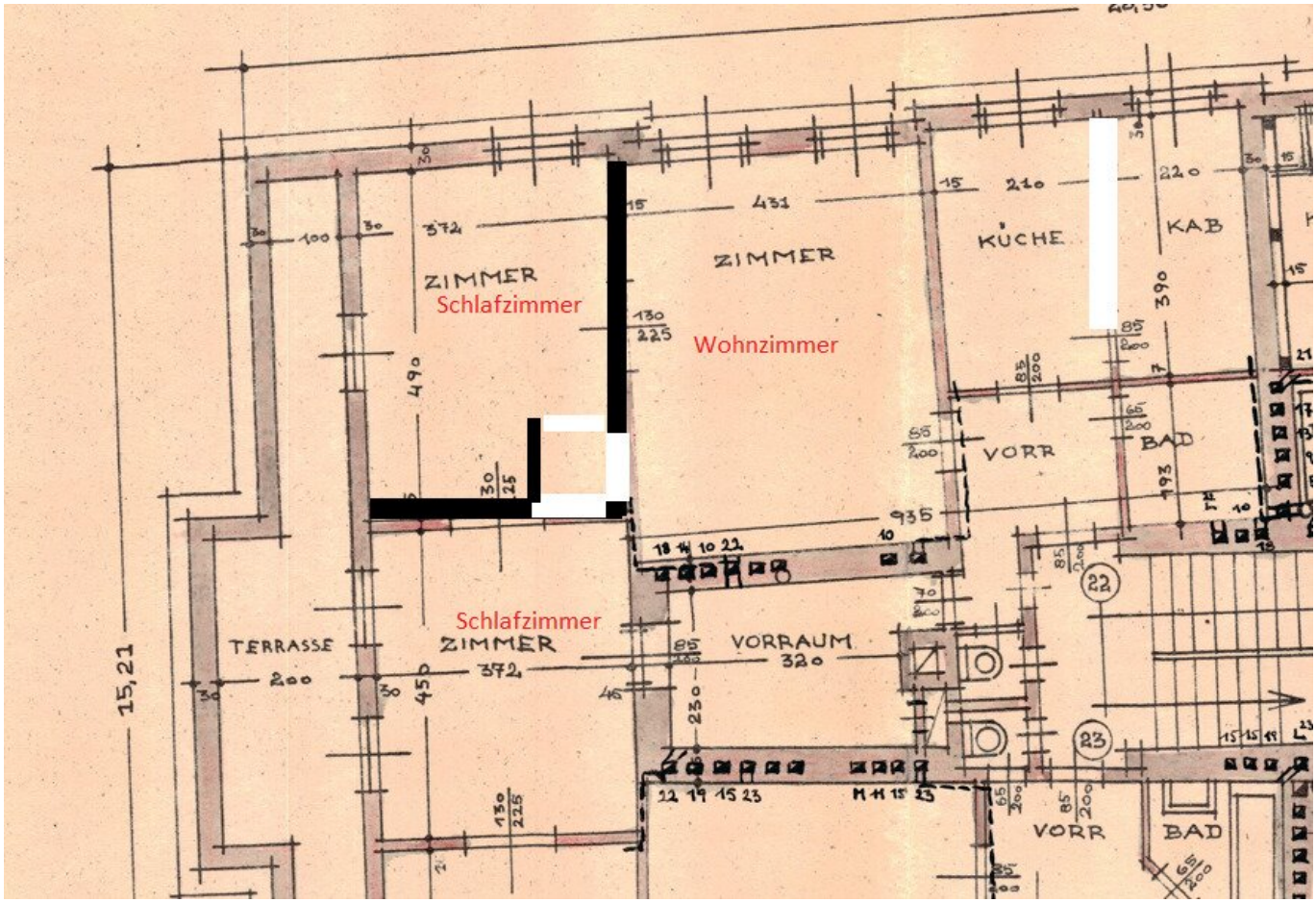











ZIMMER
Schlafzimmer
ZIMMER
Wohnzimmer
KÜCHE
KAB
VORR
BAD
Schlafzimmer
ZIMMER
TERRASSE
VORRAUM
320
VORR
BAD
15,21

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Grundriss in zentraler Lage

Diese ca. **94,00 m² große 3-Zimmer-Wohnung** bietet eine großzügige Raumaufteilung und eignet sich ideal für alle, die Wert auf komfortables Wohnen, eine zentrale Lage und eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung legen.

Die **separate Küche** bietet ausreichend Platz und lädt dazu ein, gemeinsam zu kochen und gemütliche Stunden zu verbringen. Das großzügige Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer werden durch ein weiteres Zimmer ergänzt, das sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder auch als WG-Zimmer nutzen lässt.

Das **Badezimmer mit Dusche** bietet zusätzlichen Komfort. Das WC ist separat angeordnet.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** und ist in Richtung Gürtel ausgerichtet.

Auch die Lage überzeugt: Der **Johann-Strauß-Park** befindet sich praktisch vor der Haustüre. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die **U6-Station Thaliastraße** sowie die Straßenbahnlinien **5 und 46** sind bequem erreichbar. Das Wiener Stadtzentrum ist damit in wenigen Minuten erreichbar.

Raumaufteilung:

- Separate Küche mit sämtlichen Geräten
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Vorzimmer
- Separates WC

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap