Ruhige 2-Zimmer-Gartenwohnung beim Hauptbahnhof – voll möbliert, klimatisiert, all-inclusive | 1100 Wien



Objektnummer: 7939/2300163463

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m²
Gesamtfläche:	91,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	40,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.870,00 €
Kaltmiete (netto)	1.320,00 €
Kaltmiete	1.500,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
Heizkosten:	200,00 €
USt.:	170,00 €

Provisionsangabe:

1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

















































Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

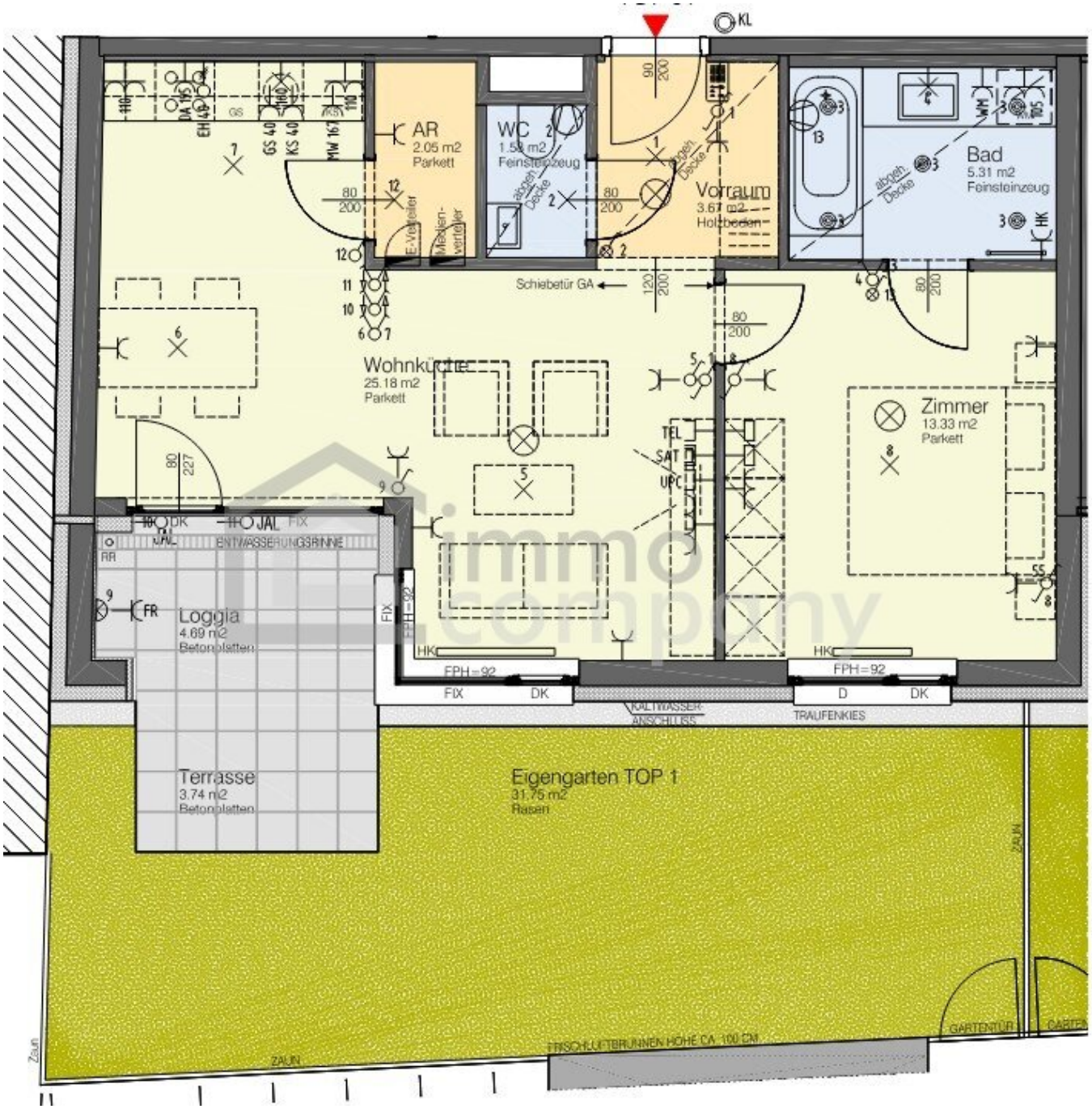
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at


KL
AR
2.05 m2
Parkett
WC
1.58 m2
Feinsteinzeug
abgeh. Decke
Vorraum
3.67 m2
Holzboden
Bad
5.31 m2
Feinsteinzeug
Schiebetür GA
Wohnküche
25.18 m2
Parkett
Zimmer
13.33 m2
Parkett
TEL
SAT
UPC
Loggia
4.69 m2
Betonplatten
ENTWÄSSERUNGSRINNE
FPH=92
FIX
DK
HK
Terrasse
3.74 m2
Betonplatten
Eigengarten TOP 1
31.75 m2
Rasen
KALTWASSER-ANSCHLUSS
TRAUFENKIES
ZAUN
GARTENTÜR
FRISCHLUFTBRUNNEN HÖHE CA. 100 CM

Objektbeschreibung

Eine Oase mitten in der Stadt: Diese neue, modern eingerichtete Wohnung liegt im Erdgeschoss zum begrünten Innenhof hin, komplett abgeschirmt vom Straßenlärm und doch nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt. Neben ca. 56 m² Wohnfläche gehört ein eigener, rund 36 m² großer Privatgarten dazu.

Raumaufteilung: Vorraum, Wohnküche mit Essbereich, separates Schlafzimmer, Badezimmer mit bodenebener Walk-in-Dusche, separates WC, Abstellraum sowie Privatgarten.

Ausstattung:

- Hochwertige, maßgefertigte Tischlermöbel
- Einbauküche mit Siemens-Geräten, inkl. Geschirr und Küchenutensilien
- Klimaanlage
- Waschmaschine im Bad
- Flachbildfernseher und Highspeed-Internet
- Bettwäsche und Handtücher zum Einzug inklusive
- Optional: Tiefgaragenstellplatz gegen Aufpreis

Lage: Supermarkt, Einkaufszentrum und zahlreiche Restaurants finden Sie direkt in der BahnhofCity. Zum Spazieren und Entspannen laden der Schweizergarten und der Helmut-Zilk-Park ein, beide nur wenige Minuten entfernt. Über einen Radweg erreichen Sie die Innenstadt in rund 10 Minuten.

Anbindung: Am Hauptbahnhof halten die U1, Fern- und Regionalzüge, die Straßenbahnlinien 18, O und D sowie die Buslinien 13A und 69A. Der Flughafen Wien ist mit der ÖBB in ca. 15 Minuten oder mit den Vienna Airport Lines erreichbar. Mit dem Auto kommen Sie über den

Knoten Landstraßer Gürtel direkt auf die A23.

Konditionen:

- Monatsmiete: **€ 1.870,– all-inclusive** (Heizung, Strom, Wasser, Internet und alle Nebenkosten inkl.)
- Einmalige Service-/Reinigungsgebühr: € 180,– (inkl. Erstausstattung mit Bettwäsche und Handtüchern)
- Kaution: € 5.000,–
- Verfügbar ab: **01.01.2027**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap