4-Zimmer-Familiendomizil mit Balkon, mitten im Dritten



Objektnummer: 27552

Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,77 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	2.599,00 €
Kaltmiete (netto)	2.083,24 €
Kaltmiete	2.362,73 €
Betriebskosten:	279,49 €
USt.:	236,27 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



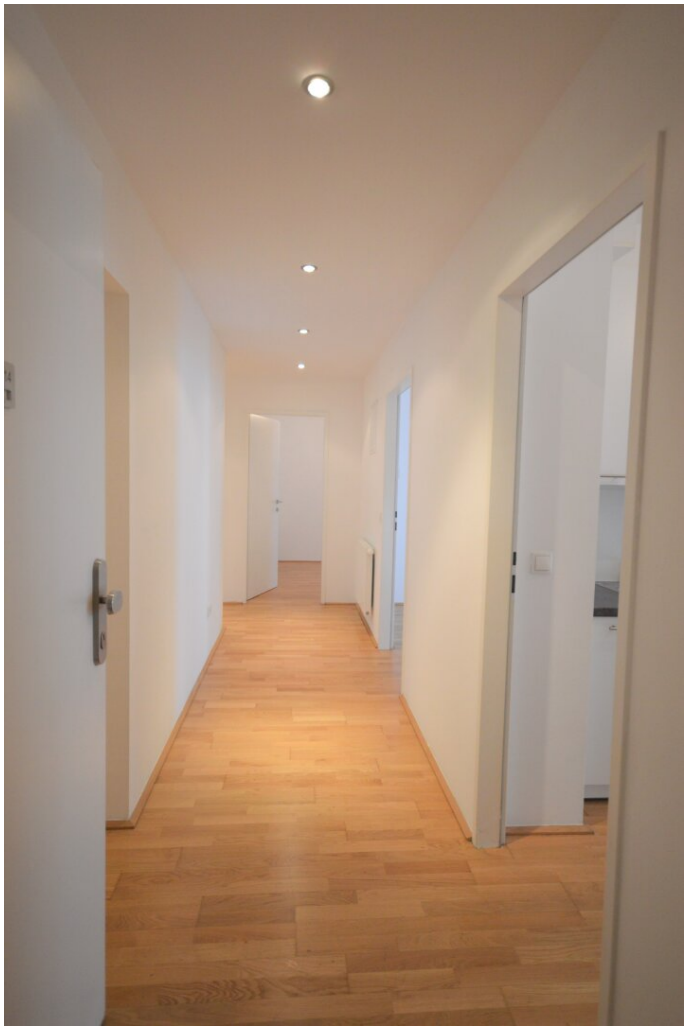
Franz Eggenweber

EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH
Bauernmarkt 8/17



























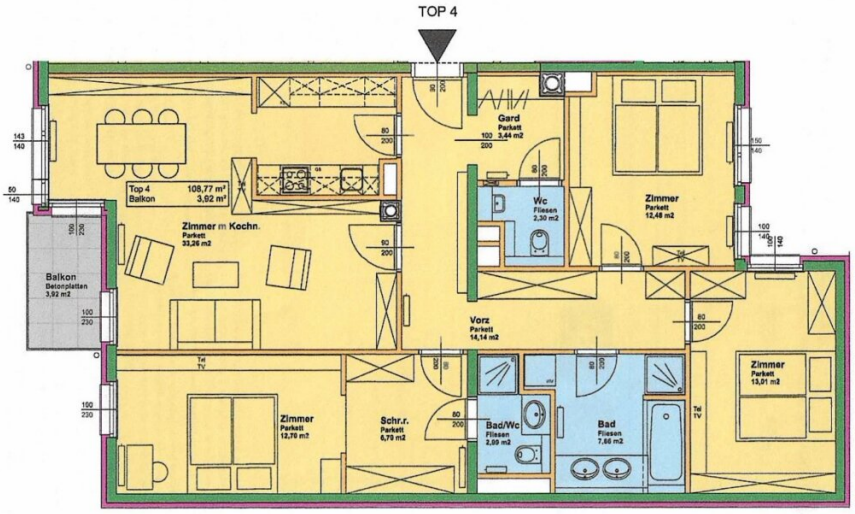












0m 1m 5m 10m

M 1:100

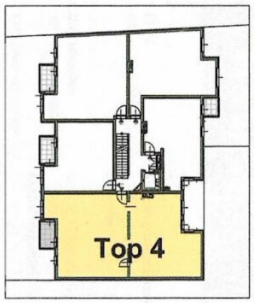
Top 4

1.Obergeschoss

Wohnfläche: **108,77 m²**
Balkon: **3,92 m²**

12/04/2011

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände - ausgenommen Waschtische, WC's, Badewannen, Duschen und Küchen - dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung der Wohnungen kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Plan- und Maßänderungen vorbehalten.



Ungargasse 23,
1030 Wien

Objektbeschreibung

Familien-Domizil in Top-Ruhelage, mitten im dritten Bezirk.

Raumaufteilung: Vorraum/Korridor + geräumige Garderoben-Nische; Wohn-/Esszimmer mit Balkon, Küche - betretbar vom Vorzimmer, offen zum Essbereich des Wohnzimmers; 1 Schlafzimmer mit offenem Schrankraum-Bereich (auch zugänglich vom Korridor) und "en-suite" Bad (mit Waschbecken, Dusche, WC); 2 Schlafzimmer; ein Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss; 1 separates WC mit Handwaschbecken.

Die Wohnung verfügt über Fenster nach Westen, Osten und Norden und ist umgeben von begrünten Innenhöfen. Trotz zentraler Stadtlage handelt es sich um eine Wohnung in absoluter Ruhelage.

Die Nahversorgung ist durch die zahlreichen Geschäfte, insbesondere jenen in der in unmittelbarer Umgebung befindlichen Landstrasser Hauptstraße, dem Shopping-Center "The Mall" beim Bahnhof Wien Mitte, dem beliebten Rochusmarkt, dem dort befindlichen Post-Zentrum sowie dem ebenfalls in bequemer Distanz gelegenen Einkaufszentrum "Galleria" gewährleistet. Dies betrifft sowohl den Einkauf von Lebensmitteln, als auch aller anderen Produkte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (inklusive Arztpraxen, Apotheken, Fitnesscenter, ...). Darüber hinaus ist das Angebot an Restaurants verschiedener Art, Cafés, Bäckereien, Fast- und Slow-Food-Lokalen ist umfangreich, überzeugend und attraktiv.

Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in bequemer Gehdistanz.

Eine Top-Oase für Erholung und Entspannung (mit super Spielplatz und Ballsport-Courts) ist der wirklich nahegelegene (5 Minuten zu Fuß), wunderschöne und berühmte Wiener Stadtpark (jener mit dem Johan Strauss-Denkmal sowie dem Kursalon und er "Meierei"). Dies ist ein weiteres Kriterium, das für die Qualität der Location der zur Verfügung stehenden Familienwohnung spricht.

Die Erreichbarkeit (durch) öffentliche(r) Verkehrsmitteln ist durch die Nähe des Bahnhofs Wien Mitte / Landstraße (ca. 7 Minuten zu Fuß) ausgezeichnet (U-Bahn-Linie U3, U4, S-Bahnen, Cat - City Airport Train, Bus 74A, Straßenbahn O. Die Haltestelle der Straßenbahn Linie O ist nur 2 Minuten zu Fuß entfernt.) Mit der U-Bahn gelangen Sie in wenigen Minuten zum Stephansplatz im Wiener Stadtzentrum.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer/Garderobe: ca. 17,5 m²
- Wohnzimmer: ca. 25 m²
- Küche: ca. 8 m²
- Schlafzimmer mit Schrankraum und Bad (en-suite): ca. 12,5 m² + ca. 7 m² + ca. 3 m²
- Schlafzimmer 2 u. 3: ca. 13 m² / ca. 12,5 m²
- Badezimmer: ca. 8 m²
- separates WC: ca. 2,3 m²
- Balkon: ca. 4 m²

Das geräumige Kellerabteil misst ca. 4,5 m².

Das Wohnhaus verfügt über eine, für die Mieter zugängliche Waschküche mit **Waschmaschine** und **Trockner** sowie einen kleinen allgemein zugänglichen **Garten**. Ebenso finden Sie einen versperrbaren Fahrradabstellraum im ersten Innenhof vor.

Ein Garagenplatz kann für € 130,-/Monat (inkl. 20 % Ust.) angemietet werden. (Kaution f. Garagenplatz € 400,-). Vertragserrichtungsgebühr: € 130,-

An die Hausverwaltung entfällt vor Wohnungsübergabe eine einmalige Bearbeitungsgebühr von €160,- inkl. Ust.

Für nähere Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Franz Eggenweber

national - Tel: 0660 3460 418

international - Tel: +43 660 3460 418

email: eggenweber@expat-consulting.com

Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Expat Consulting GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs 3 Maklergesetz).

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich.

Wir weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Name und Telefonnummer bearbeitet werden können.

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 <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap