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



Objektnummer: 6215

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 m²
Nutzfläche:	74,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 104,30 kWh / m² * 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






SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Arthur Grewal
+43 660 544 04 84
a.grewal@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN


HABAU
GROUP
WOLKE7
IMMOBILIEN












ABAU











Objektbeschreibung

Diese **ca. 68,09 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**
- **Kellerabtei**l 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

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