Gemütliche, möblierte 2,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger, begrünten Innenhoflage mit Gemeinschaftsterrassen, Top Lage, Nähe U1 Südtiroler Platz



Objektnummer: 1801/140

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1957
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Gesamtmiete	995,00 €
Kaltmiete (netto)	832,51 €
Kaltmiete	995,00 €
Betriebskosten:	162,49 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

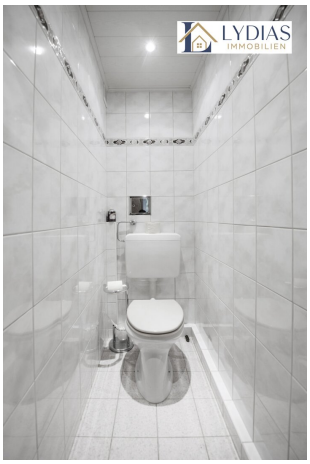










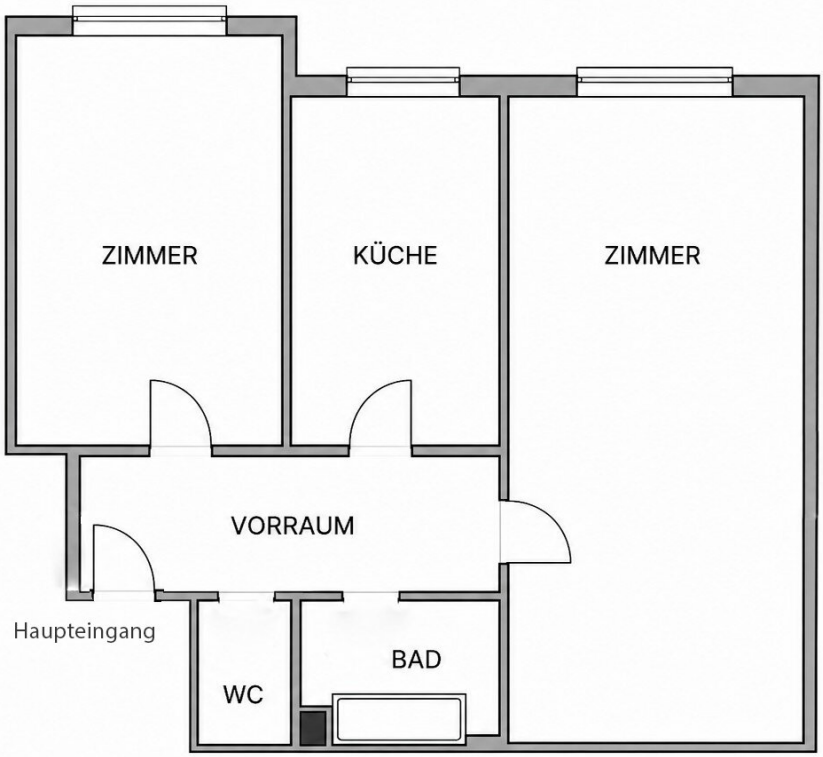









LYDIAS
IMMOBILIEN


ZIMMER
KÜCHE
ZIMMER
VORRAUM
Haupteingang
WC
BAD

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht diese gemütliche und voll möblierte 2,5-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1957. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit zentral begehbaren Zimmern. Hervorzuheben ist die südöstliche Ausrichtung zum ruhigen, begrünten Innenhof, die für ein angenehmes Wohnambiente sorgt. Ein weiteres besonderes Highlight ist die gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse, die zusätzlichen Freiraum bietet und zum Verweilen über den Dächern der Stadt einlädt.

Die Wohnung ist äußerst gepflegt und verfügt über 2 Zimmer, einer separaten Küche mit ausreichend Platz für einen Esstisch, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC.

Sollten die Möbel nicht gewünscht sein, bittet der Eigentümer um eine entsprechende Mitteilung.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Gasetagenheizung. Diese wurde 2026 erneuert.

Die Wohnung wird befristet auf 5 Jahre vermietet. Die Kaution beträgt 3 Bruttomonatsmieten.

Raumaufteilung:

- Vorraum

- Zimmer 1 zum Innenhof - Südost

- Zimmer 2 zum Innenhof - Südost

- separate Küche mit Gasherd zum Innenhof - Südost

- Bad mit Badewanne

- separates WC

Sonstiges:

- Gemeinschaftsdachterrasse

- Lift vorhanden

- Keller vorhanden

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im 5. Bezirk Margareten und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- U1 Südtiroler Platz – ca. 10 Gehminuten

- künftige U2-Station Reinprechtsdorfer Straße - ca. 10 Gehminuten

- SB Kliebergasse 1, 18, 62 - ca. 5 Gehminuten

- vielfältige Nahversorgung (Supermärkte, Bäckereien, Gastronomie) in direkter

Umgebung

- Schulen, Kindergärten und Universitäten in kurzer Distanz

- Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen in der Nähe

Der nahegelegene Siebenbrunnenplatz unterstreicht zusätzlich die Attraktivität dieser Lage.

Fazit:

Diese Wohnung vereint komfortables Wohnen mit Ruhelage, und eine ausgezeichnete Lage mit künftig noch angenehmeren Anbindungen.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Frau Lydia Litau

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden.

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 <1.000m
Krankenhaus <500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap