400m zur U6 · helle 3-Zimmer-Wohnung mit Essbereich · ruhige Innenhoflage · Gartenblick im Herzen der Josefstadt



Objektnummer: 8794

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	77,45 m²
Gesamtfläche:	77,45 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Gesamtmiete	1.519,89 €
Kaltmiete (netto)	1.161,75 €
Kaltmiete	1.381,71 €
Betriebskosten:	219,96 €
USt.:	138,18 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

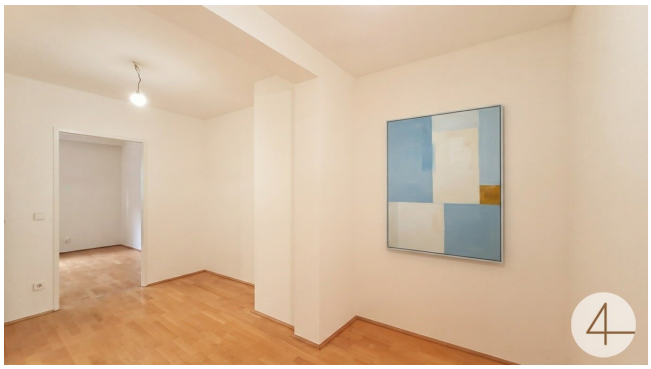


Michael Hellebrand

4immobilien







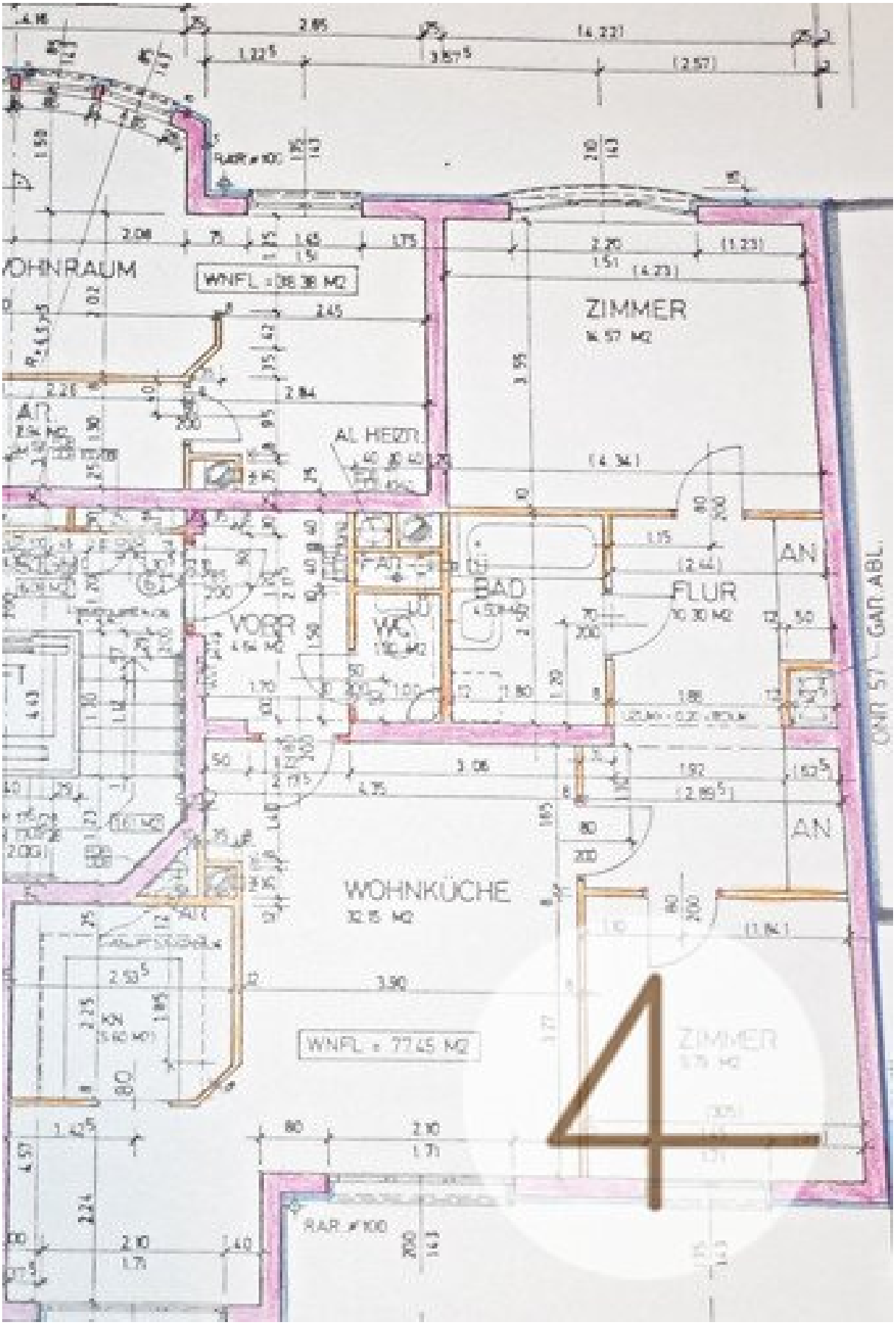

4


4


4







WOHNRAUM
WNFL = 38.38 M2
ZIMMER
14.57 M2
AL HEIZR.
VORR
WC
BAD
FLUR
10.30 M2
AN
AN
WOHNKÜCHE
32.15 M2
WNFL = 77.45 M2
ZIMMER
4

Objektbeschreibung

Diese wunderbare 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77,45 m² im 2. Liftstock in ruhiger Innenhoflage mit Blick ins Grüne. Herzstück ist das geräumige Wohnzimmer mit hellem Essbereich vor der gut ausgestatteten Küche, die viel Stauraum und Arbeitsfläche auch für Hobbyköche bietet. Zwei weitere Zimmer, über einen großzügigen Flur verbunden, bieten Raum zum Schlafen, Arbeiten oder für Gäste, eines davon ist ruhig zum grünen Innenhof ausgerichtet. Das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie die separate Toilette mit Handwaschbecken sind praktisch über Flur bzw. Vorraum erschlossen. Fahrradraum, Gemeinschaftsraum, Wasch- und Trocknerraum sowie ein begrünter Gemeinschaftsgarten mit Sandkiste für Kinder runden das Angebot ab. Zentral und dennoch ruhig, urbanes Wohnen mit bester Anbindung.

Aufteilung & Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 77,45 m²
- 2. Liftstock
- 3 Zimmer
- Vorraum / Garderobe
- geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich
- 2 weitere Zimmer
- Küche mit Einbauküche & Geräten
- großzügiger Flur
- Badezimmer mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette mit Handwaschbecken

- Kellerabteil
- Parkett- & Fliesenböden
- Doppel-/Mehrfachverglasung
- Personenaufzug
- Gegensprechanlage
- Kabel-/Satelliten-TV
- gemeinschaftlich: Fahrradraum, Gemeinschaftsraum, Wasch- & Trocknerraum, begrünter Innenhofgarten mit Sandkiste
- Südausrichtung

Lage

Die Wohnung liegt in einer der beliebtesten Wohngegenden des 8. Bezirks, zentral und dennoch ruhig. Die Nähe zur Josefstädter Straße sorgt für eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Umgebung. Der Hamerlingpark und der Hernalser Gürtel sind in rund ein bis zwei Gehminuten erreichbar. Für die öffentliche Anbindung sorgen die U6-Station Josefstädter Straße sowie die Straßenbahnlinie 33 von hier erreichen Sie das gesamte Stadtgebiet in kurzer Zeit.

Kosten

- Gesamtmiete: € 1.519,89 (inkl. Betriebskosten und USt.)
- Energiekosten separat zu zahlen

- Kaution: € 4.559,67 (3 Bruttomonatsmieten)
- Mietdauer: befristet, 10 Jahre
- Provision: keine - gemäß Erstauftraggeberprinzip trägt der Abgeber die Provision

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 / 753 46 995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

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.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.