Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Mariahilf



Objektnummer: 28609

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Luftbadgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,44 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,32 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.675,00 €
Kaltmiete (netto)	1.357,24 €
Kaltmiete	1.522,73 €
Betriebskosten:	165,49 €
USt.:	152,27 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Fauve Wagner

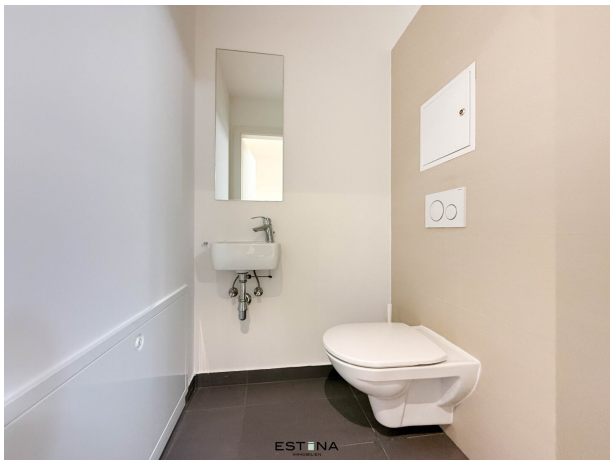
ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien














ESTINA
IMMOBILIEN

WIEN 1060

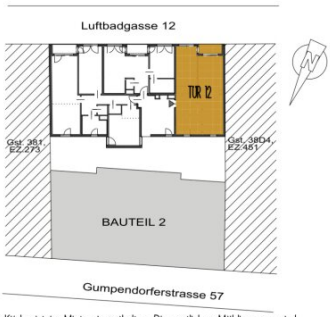
Luftbadgasse 12/ Bauteil 1

Dezember 2017

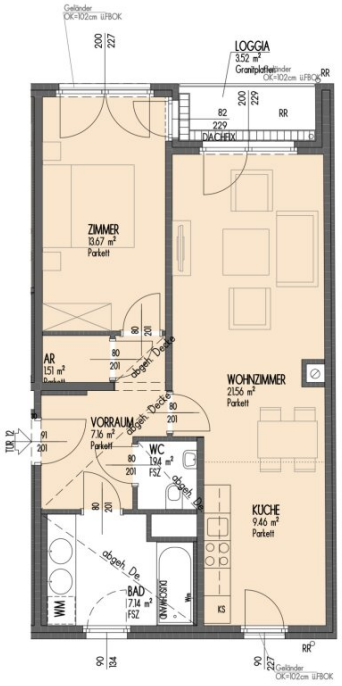
WOHNUNG TÜR 12

2-ZIMMER-WHG / 62,44m² / 4.OG

VORRAUM:	7,16 m²
AR:	1,51 m²
ZIMMER:	13,67 m²
WOHNZIMMER:	21,56 m²
KUCHE:	9,46 m²
BAD:	7,14 m²
WC:	1,94 m²
GESAMTWOHNNUTZFLÄCHE:	62,44 m²
LOGGIA:	3,52 m²

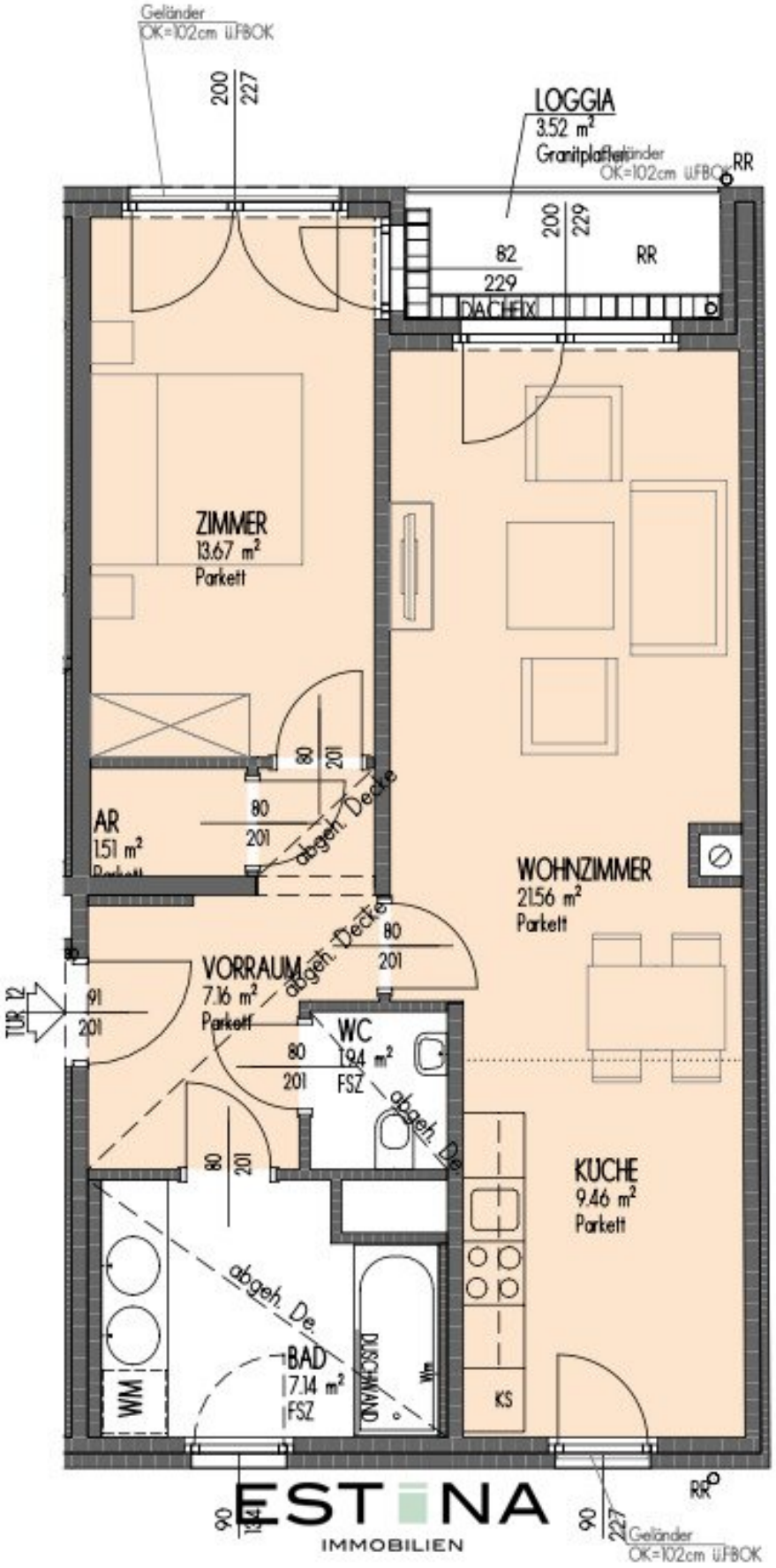


Die Küche ist im Mietpreis enthalten. Die restlichen Möblierungen sind Einrichtungsvorschläge und nicht inbegriffen.
Flächenänderungen und technische Änderungen sind Vorbehalten.



Maßstab: 0 1m 2m 3m 4m

M:1:100


Geländer
OK=102cm ü.FBOK
200
227
LOGGIA
3.52 m²
Granitplatten
Geländer
OK=102cm ü.FBOK
RR
200
229
B2
229
RR
DACHFIX
ZIMMER
13.67 m²
Parkett
80
201
AR
1.51 m²
80
201
abgeh. Decke
WOHNZIMMER
21.56 m²
Parkett
abgeh. Decke
80
201
VORRAUM
7.16 m²
Parkett
TÜR 12
91
201
WC
1.94 m²
FSZ
80
201
abgeh. De
80
201
KÜCHE
9.46 m²
Parkett
abgeh. De
WM
BAD
7.14 m²
FSZ
DUSCHWAND
KS
RR
90
134
ESTINA
IMMOBILIEN
90
227
Geländer
OK=102cm ü.FBOK

Objektbeschreibung

In einem **modernen Neubau in der Gumpendorfer Straße im 6. Wiener Gemeindebezirk** gelangt eine **stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit einem Balkon** zur Vermietung.

Die Wohnung liegt im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem per Lift erreichbar. Besonders hervorzuheben sind die gelungene Grundrissgestaltung, die hochwertige Ausstattung. Die Loggia erweitert den Wohnraum und bietet einen angenehmen Platz zum Entspannen.

Die **attraktive Lage unweit der Mariahilfer Straße, des Naschmarkts und des Haus des Meeres** verbindet urbanes Stadtleben mit einer hervorragenden Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Raumaufteilung:

- Vorraum

- Wohnküche mit Zugang zur Loggia

- Schlafzimmer

- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster

- Abstellraum

- separate Toilette mit Handwaschbecken

Lage:

Neben zahlreichen **kulinarischen Restaurants und Cafés,** wie **die Pizzeria "Disco Volante", das Café "Jelinek", das "Motto"** und **das "Minirestaurant",** sind auch das **"Apollo" Kino** und **das "Haydn" Kino** für Filmliebhaber in **Gehnähe**. Auch der **Naschmarkt,** der vor allem bei **Schönwetter** zum **Flanieren und Freunde treffen** einlädt, ist nicht weit entfernt.

Öffentliche Anbindung:

Bus: 57A

Ubahn: U4 Pilgramgasse, U4 Margaretengürtel, U3 Zieglergasse, U6 Gumpendorfer Straße

Kosten:

Kosten: € 1.675,00 inkl. BK und 10% USt.

Heizkosten: € 36,84 zzgl. 20% USt.

Warmwasser: € 40,59 zzgl. 10% USt.

Kaltwasser: € 27,62 zzgl. 10% USt.

Kaution: € 5.025,00

Mietvertragserstellung: 155,00 inkl. USt (einmalig)

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Fauve Wagner** unter **wagner@estina.at** oder mobil unter **0676 384 62 23.**

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