

**Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung beim Brunnenmarkt |  
hell & freundlich | DAN-Markenküche**



**Objektnummer: 4**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Gesamtmiete</b>	899,55 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	743,00 €
<b>Kaltmiete</b>	899,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien

KLG am Wolfersberg, G  
1140 Wien

T +43 650 8566764

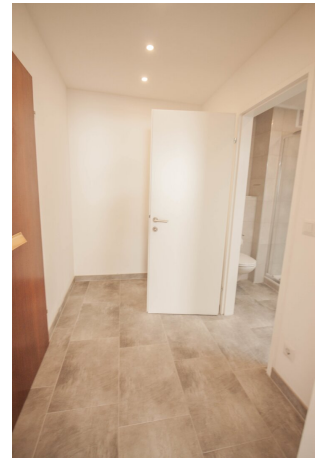
Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur





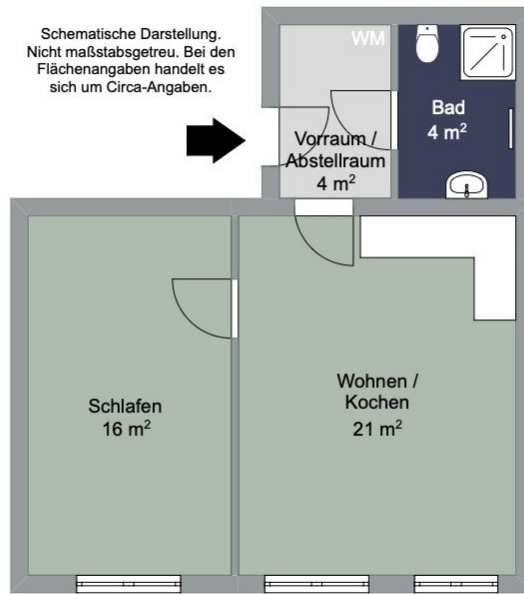








Schematische Darstellung.  
Nicht maßstabsgetreu. Bei den  
Flächenangaben handelt es  
sich um Circa-Angaben.





## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zur ANMIETUNG an:**

**TOP renovierte 2-Zimmer-Wohnung am Brunnenmarkt, hell und geschmackvoll ausgestattet**

**HERZLICH WILLKOMMEN ...**

... in dieser wunderschön 2020 generalsanierten Mietwohnung in der infrastrukturell bestens gelegenen Neulerchenfelder Straße.

### ÜBER DIE WOHNUNG

#### RAUMAUFTEILUNG

- Räume teilweise zentral begehbar
- Vorzimmer mit großzügiger Abstellmöglichkeit und Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper & Dusche
- Wohnbereich mit anschließender offener, bereits voll ausgestatteter DAN-Markenküche
- großes Schlafzimmer mit Platz für Schrank und Schreibtisch
- dazugehöriger ca. 2 m<sup>2</sup> großer Keller

Die Wohnung befindet sich im **4. Liftstock** eines Wohngebäudes und ist **barrierefrei** zu erreichen.

Der **Vorraum** verfügt hinter der Eingangstür über einen praktischen, großzügigen, abtrennbaren **Abstellbereich** sowie einen **Waschmaschinenanschluss**. Geradeaus geht es in der **Badezimmer**, welches einen geschmackvollen Waschtisch, eine verglaste Dusche, ein WC und einen Handtuchheizkörper bietet.

Der größte Raum ist dem wohnen, essen und kochen gewidmet. Das **Wohnzimmer** hat ca. 21 m<sup>2</sup> mit zwei großen hellen Fensterfronten. Das Highlight des Wohnbereichs ist die **moderne DAN Küche**. Diese verfügt über eine Dunstabzugshaube, einen Backofen, ein Ceranfeld, einen Kühlschrank und einen Geschirrspüler der Marke SIEMENS.

An den Wohnbereich angrenzend erschließt sich ein separates **Schlafzimmer**, welches ebenso ein großes Fenster und Platz für einen großen Schrank und einen Schreibtisch bietet.

Beheizt wird das Objekt mit **einer klassischen Zentralheizung**.

**Der monatliche Bruttomietzins beläuft sich auf € 899,55 und inkludiert den Hauptmietzins und die Betriebskosten.**

**Heizkosten/Warmwasser werden zusätzlich vorgeschrieben und sind dzt. € 182,77 pro Monat!**

## **ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR**

Die 2-Zimmer Wohnung befindet sich in einem **1972 errichteten Gebäude**, im **4. Liftstock**. Das Gebäude wurde letztes Jahr umfassend **generalsaniert** (Fassade, Fenster, ...).

Im Haus gibt es einen zugeordneten ca. 2 m<sup>2</sup> großen **Keller** zu jeder Wohnung.

Im Innenhof kann bei Bedarf ein **Parkplatz** (nach Verfügbarkeit) angemietet werden.

**Öffentlich** sind Sie hier **bestens angebunden**: 5 Minuten vor der Haustüre befindet sich die **U6 Station Josefstädter Straße**. Auch die Straßenbahnlinien 5 und 46 halten in unmittelbarer Umgebung.

Nur einem paar Minuten fußläufig entfernt befindet sich der beliebte **Brunnenmarkt**, der längste Straßenmarkt Wiens. Dieser ist mit rund 160 Marktständen auch der preisgünstigste Markt Wiens und wird aufgrund seines bunten und multikulturellen Ambiente auch "Orient ums Eck" genannt. Er bietet ein breites Angebot: Von Cafés, Bars und nahöstlicher Küche zu regionalen Lebensmitteln, Souvenirs und Designerprodukten.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

## **INTERESSIERT?**

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art**

**unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter [0650/8566764](tel:06508566764) zur Verfügung!**

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap