

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



Objektnummer: 4

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

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

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.











Schematische Darstellung.
Nicht maßstabsgerecht. 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 m² 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 die **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 m² 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 m² 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 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