

## Stylisches Single-Appartement direkt bei der U-Bahn



**Objektnummer: 920**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilienreuehand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlachgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,48 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	33,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 48,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	575,00 €
Kaltmiete (netto)	498,09 €
Kaltmiete	575,00 €
Betriebskosten:	76,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

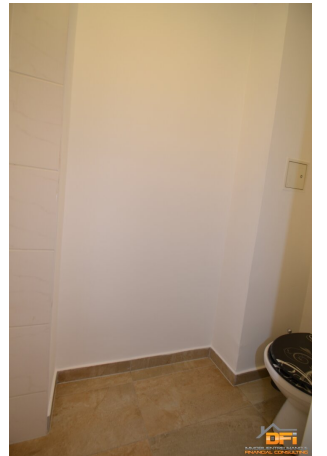


**Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer**

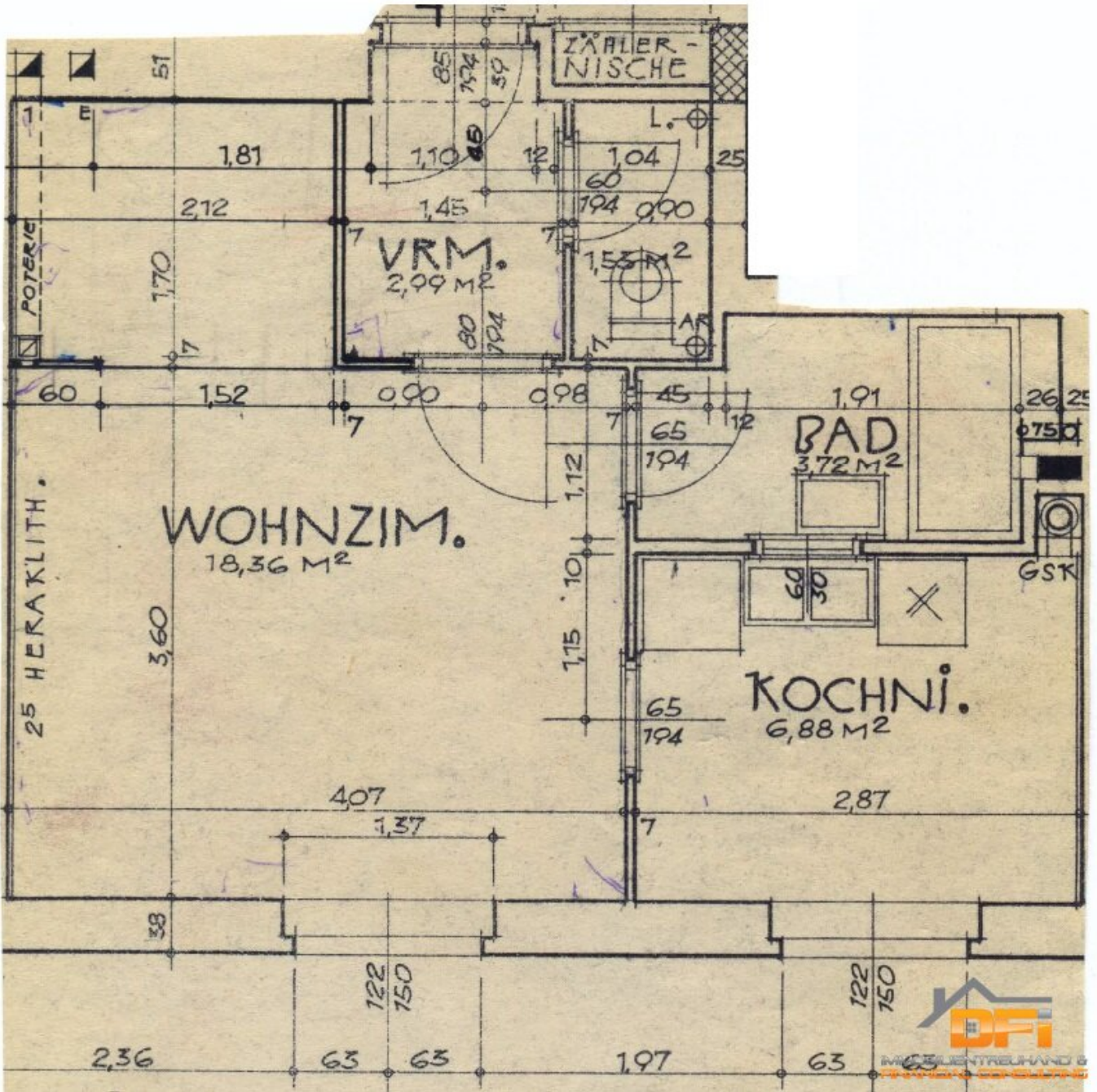
DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH











## Objektbeschreibung

DFi - Immobilienreuehand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Mietwohnung zur Anmietung ab dem 01.06.2021 an:

### **Sonniges Single-Appartement mit guten Grundriss und zentraler Lage**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegtem Neubau im ersten Liftstock.

Die Raumaufteilung ist wie folgt: Vorraum, Bad mit Dusche, separates WC, 1 riesiges Wohn-/Schlafzimmer mit angrenzender, voll ausgestatteten Küche (neuwertig)

Der Zustand der Wohnung ist als gut zu bezeichnen; dieser Zustand ist auch auf den Fotos ersichtlich.

In der ganzen Wohnung sind Isolierglasfenster verbaut; beheizt wird das Objekt mit einer Gasheizung.

Durch die südseitige Ausrichtung ist diese Wohnung sehr hell und freundlich und außerdem sehr ruhig gelegen.

Die Küche ist neuwertig und bereits komplett in der Miete integriert.

Das Appartement ist teilmöbliert (inkl. Küche, Alibert, Lampen...).

Ein Kellerabteil rundet dieses interessante Angebot ab.

Im Haus befindet sich außerdem eine Waschküche die vom zukünftigen Mieter gegen Gebühr gerne genutzt werden kann.

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

Der Viktor Adler Markt sowie die Fußgängerzone Favoriten ist direkt vor der Haustor in wenigen Schritten erreichbar.

Sehr gute öffentliche Anbindung:

U1 - Keplerplatz: rd. 3 Gehminuten entfernt

Straßenbahnlinien 6, 67 und O: rd. 5 Gehminuten entfernt

Buslinie 14A: rd. 4 Gehminuten entfernt

Provision: 2BMM + 20 % USt

Interessiert? - Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für einen persönlichen Termin unter [anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at) jederzeit gerne zur Verfügung!

Besuchen Sie uns auch auf Facebook unter [www.facebook.com/dfi.co.at](http://www.facebook.com/dfi.co.at) und drücken Sie auf "Gefällt mir".

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap