

## Großzügige 2,5 Zimmerwohnung nahe der Mariahilfer Straße



**Objektnummer: 3355**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiserstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	112,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 72,38 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,00
Gesamtmiete	1.538,83 €
Kaltmiete (netto)	1.131,75 €
Kaltmiete	1.398,94 €
Betriebskosten:	267,19 €
USt.:	139,89 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

EHL Wohnen GmbH





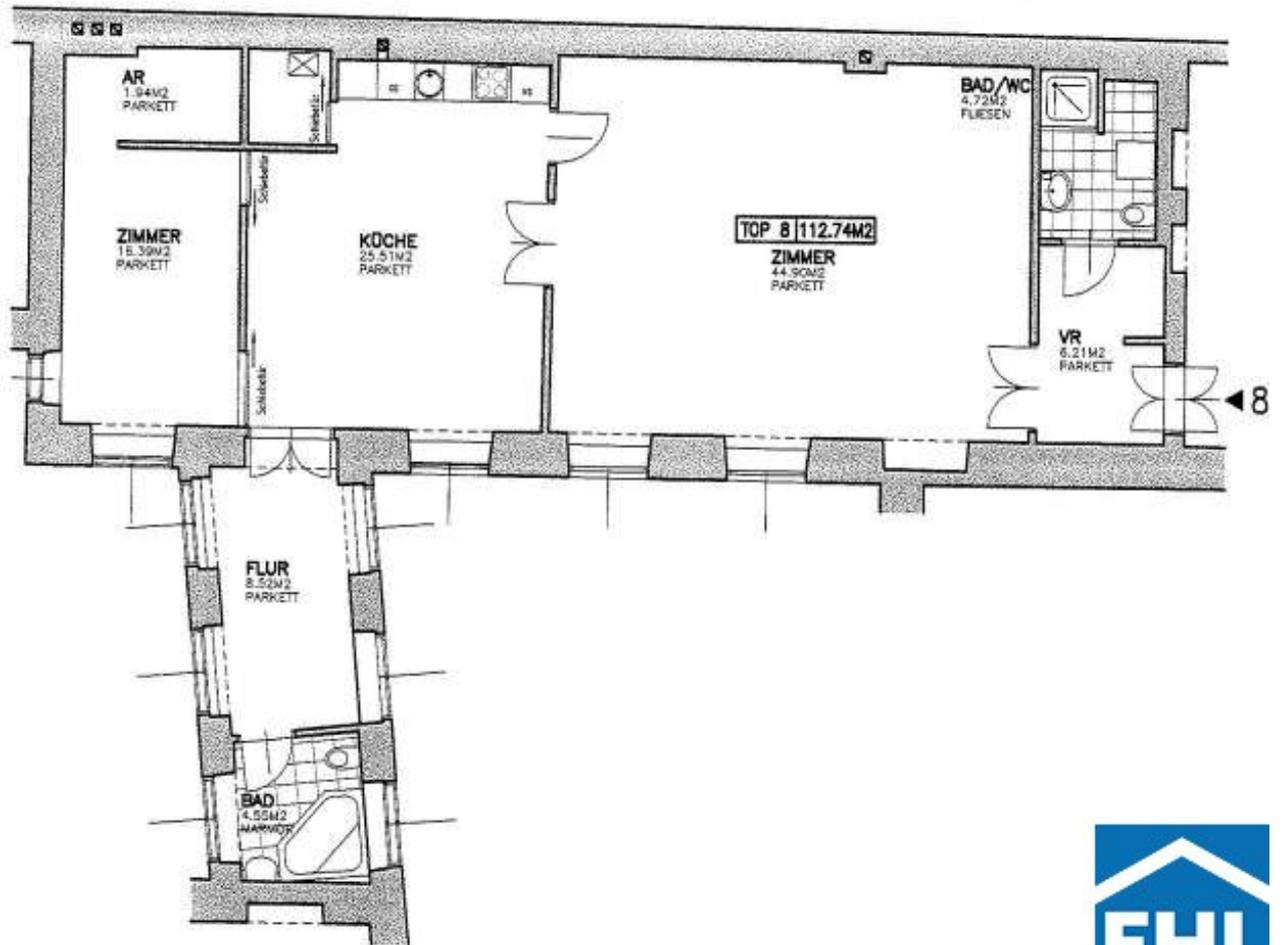












## Objektbeschreibung

### Großzügige 2,5 Zimmerwohnung nahe der Mariahilfer Straße

Der repräsentative Altbau befindet sich nahe der Mariahilfer Straße, welche durch ihre zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten zu einer der beliebtesten Gegenden in Wien zählt.

Die öffentliche Anbindung und Infrastruktur ist durch die vielen Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und andere kleine Boutique optimal gewährleistet, welche diesem Viertel einen gemütlichen und modernen Anschein verleihen!

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (ohne Lift) und verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, eine geräumige Küche, in der auch ausreichend Platz für ein Essplatz vorhanden ist, ein Schlafzimmer, zwei Bäder mit Toiletten sowie einen Vorraum und Abstellraum.

### Ausstattung

- vollausgestattete Einbauküche
- ein Bad mit Wanne, Handwaschbecken und Toilette
- ein weiteres Bad mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet
- die Nassräume sind verflies

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahnlinie U3 "Westbahnhof", U6 "Westbahnhof"/Burggasse-Stadthalle"
- Straßenbahnlinie 5, 6, 18, 49
- Buslinie 48A

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

zzgl. Heizung EUR 100,34 + USt. EUR 20,07 = Brutto EUR 120,41

zzgl. Warmwasser EUR 52,99 + USt. EUR 5,30 = Brutto EUR 58,29

## Nebenkosten:

3 BMM Kautio, Vertragserrichtungsgebühr

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

## Infrastruktur / Entfernungen



**Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.