

1100 Wien | Wohnung | Objektnummer: 3486

schön sanierte, helle 2-Zimmer Wohnung mit neuer Küche. Super Infrastruktur und Blick bis zum Stephansdom!



Ihr Ansprechpartner

DI (FH) Richard Schneider

Gebiet: WIEN

+43 676 720 15 25

schneider@immoagency.at

www.immoagency.at

schön sanierte, helle 2-Zimmer Wohnung mit neuer Küche.
Super Infrastruktur und Blick bis zum Stephansdom!



Lage

Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Herzpassage, womit die Infrastruktur wirklich hervorragend ist. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zahlreiche Supermärkte (Spar, Billa, Lidl, Penny und Merkur), Drogeriemarkt, Banken, Apotheke, Trafik, Bäckerei, Restaurants und Cafe's, alles ist fußläufig erreichbar. Auch zahlreiche Kindergärten und Schulen befinden sich in der Umgebung. In der warmen Jahreszeit werden Sie die Nähe zum weltbekannten Eissalon Tichy lieben lernen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist wirklich ausgezeichnet. Mit der U1, ca. 400m entfernt, sind Sie in wenigen Minuten sowohl in der Innenstadt, als auch in der Therme Oberlaa. Die Straßenbahnlinien 6, 11 und O sowie die Autobuslinien 7A, 65A und 66A sorgen für den Rest. In wenigen Minuten erreichen Sie das Erholungsgebiet Laaerwald, den Böhmisches Prater oder das Amalienbad.

Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten den Verteilerkreis Favoriten und damit das Autobahnnetz.

Beschreibung

Zur Vermietung gelangt eine neu sanierte, **helle** 2 Zimmer Wohnung im **3. Liftstock**.

Aufgrund der hohen Stockwerkslage und der westseitigen Ausrichtung ist die Wohnung schön hell und man hat aus dem Fenster sogar einen **Blick zum Stephansdom**.

Die frisch sanierte Wohnung wurde mit Parkettböden und Fliesen ausgestattet und eine **neue Einbauküche mit allen Geräten** installiert. Das neue Bad ist mit einer **Regendusche** ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluß. Beheizt wird mittels **Hauszentralheizung**.

Warmmiete inkl. Heizung/WW/BK und USt. nur € 680/Monat!

Lage/Infrastruktur:

Das Objekt befindet sich in **unmittelbarer Nähe zur Herzpassage**, womit die Infrastruktur wirklich hervorragend ist. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zahlreiche Supermärkte (Spar, Billa, Lidl, Penny und Merkur), Drogeriemarkt, Banken, Apotheke, Trafik, Bäckerei, Restaurants und Cafe's, alles ist fußläufig erreichbar. Auch zahlreiche Kindergärten und Schulen befinden sich in der Umgebung. In der warmen Jahreszeit werden Sie die Nähe zum weltbekannten Eissalon Tichy lieben lernen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist wirklich ausgezeichnet. Mit der **U1**, ca. 400m entfernt, sind Sie **in wenigen Minuten sowohl in der Innenstadt, als auch in der Therme Oberlaa**. Die Straßenbahnlinien 6, 11 und O sowie die Autobuslinien 7A, 65A und 66A sorgen für den Rest. In wenigen Minuten erreichen Sie das Erholungsgebiet Laaerwald, den Böhmisches Prater oder das Amalienbad.

Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten den Verteilerkreis Favoriten und damit das Autobahnnetz.

Die auf den Fotos ersichtliche Einrichtung wird, mit Ausnahme der Küche, nicht mitvermietet und dient nur als Einrichtungsvorschlag.

Für weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin stehe ich gerne zur Verfügung.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 43 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	3. Etage	Beziehbar:	sofort
Zimmer:	2	Mietdauer:	5 Jahre
Bäder:	1	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
WCs:	1	Mobiliar:	Küche
		Heizung:	Zentralheizung
		Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	1974
		Energieausweis	
		Gültig bis:	17.06.2023
		HWB:	 162,59 kWh/m ² a
		fGEE:	 5,42

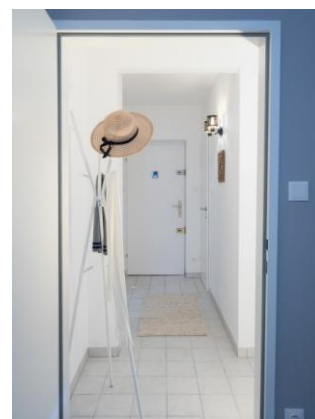
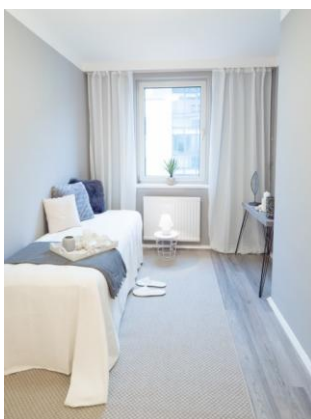
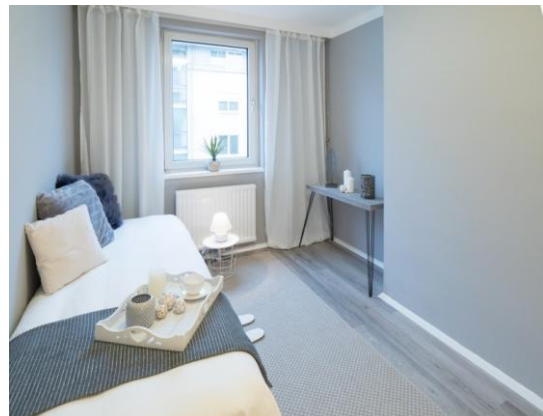
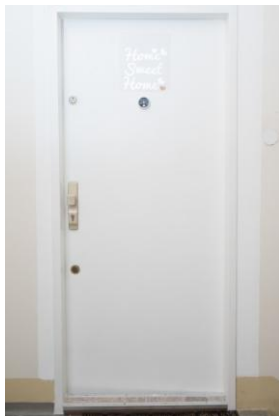
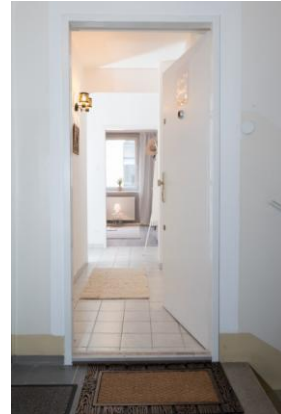
Ausstattung

Bauweise:	Stahlbeton	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Elektrik:	Glasfaseranbindung
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befuerung:	Öl	Bad:	Dusche
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Extras:	Wasch- / Trockenraum, U- Bahn-Nähe

Preisinformationen

Gesamtmiete:	630,70 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m ² (exkl. USt.):	10,57 €	Provision:	2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,77 €		
Miete:	454,31 €		
Betriebskosten:	119,05 €		
Heizkosten:	44,82 €		
Umsatzsteuer:	61,82 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	680,00 €		

Weitere Fotos

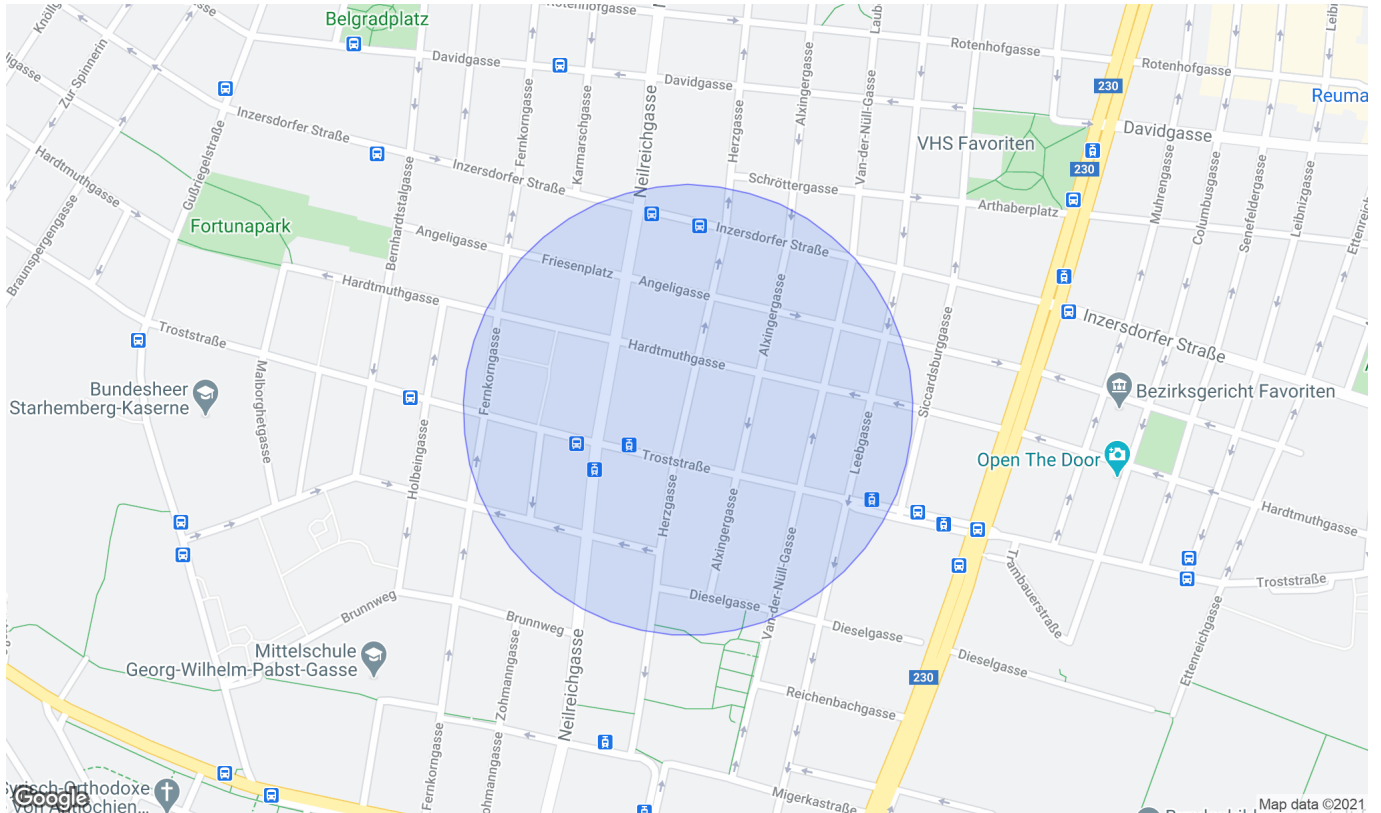






Lage

1100 Wien



Plan

