

NEU SANIERTE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GEMEINSCHAFTSGARTEN



Objektnummer: 640

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Amalienstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,38 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	1.749,00 €
Kaltmiete (netto)	1.749,00 €
Kaltmiete	1.749,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

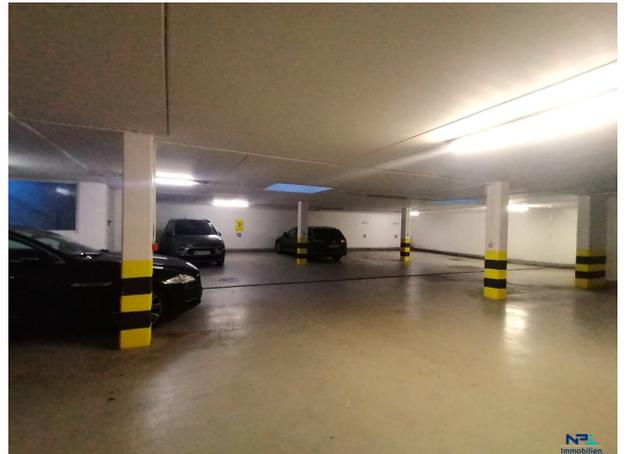
Ihr Ansprechpartner

Klaus Neumayer

NPI Immobilien GmbH
Webgasse 21/1a
1060 Wien

T +43 1 581 05 16

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Ein ehemaliges Bürogebäude wurde komplett saniert und in Wohnungen umgebaut. Es werden im 1., 2. und 3. Stockwerk pro Etage jeweils 4 Wohneinheiten (65 m², 70 m², 76 m² und 87 m²) neu errichtet. Auch die Allgemeinflächen, der Lift und der Gemeinschaftsgarten werden einer Sanierung bzw. Neugestaltung unterzogen. Die Wohnungen haben einen Vorraum, ein WC, ein Wohn- und Esszimmer, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen Abstellraum. Die Ausstattungsdetails (Anschluss WM, zweites WC etc. unterscheiden sich etwas) erfahren Sie gerne auf Anfrage. Das Objekt befindet sich in der Amalienstraße 48, 1130 Wien. Das Wohnzimmer und das größte Schlafzimmer sind in jeder Wohnung klimatisiert. Die Größenangaben der Planunterlagen sind für alle Stockwerke gleich.

Die Wohnungen profitieren von sehr guter Infrastruktur. Nahversorger und Geschäfte des täglichen Lebens sind fußläufig erreichbar, die U-Bahn-Station U4 "Ober St. Veit ist ca. 5 Gehminuten entfernt. Mit den öffentlichen Verkehrsmittel gelangen Sie in ca. 15 Minuten zum Karlsplatz/Staatsoper Wien. Von der zentralen Lage hört man im Wohnungsinernen kaum etwas. Außerdem gibt es in der Wohnhausanlage eine Tiefgarage (Parkplatz kann zusätzlich auf Wunsch angemietet werden). Beheizt werden die Wohnungen mit einer Gas-Zentralheizung.

Die Betriebskosten sind so wie die USt bereits in der Gesamtmiete enthalten. Hinzu kommen noch Ihre Heiz- und Stromkosten. Das Heizkostenkonto beträgt ca. 1,92 Euro/m² zzgl. 20 % USt. Die Kautions beträgt 4 Bruttomonatsmieten, ein Einzug ist grundsätzlich ab sofort möglich. Ein zusätzlicher Kellerabstellraum ist auf Anfrage inkludiert.

Im Erdgeschoss befindet sich noch eine IT-Firma und im Dachgeschoss eine Gruppenpraxis für Heilmassagen, Physiotherapie etc. Beide arbeiten nicht am Wochenende.

Bei weiteren Fragen sind wir gerne für Sie erreichbar. Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform oder einen Anruf unter folgender Telefonnummer: [+43 1 581 05 16](tel:+4315810516)

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 <1.750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <1.250m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <250m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap