

**Am Bischof-Faber-Platz: Wohnen in absoluter Ruhelage  
und mit großem Balkon**



**Objektnummer: 850**

**Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1959                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 70,76 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,23                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.189,99 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 904,84 €                          |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.081,81 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 176,97 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 108,18 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Stanislaus Rohr

IMMOROHR Immobilien GmbH  
Karl Liebleitner-Gasse 7/1  
2340 Mödling

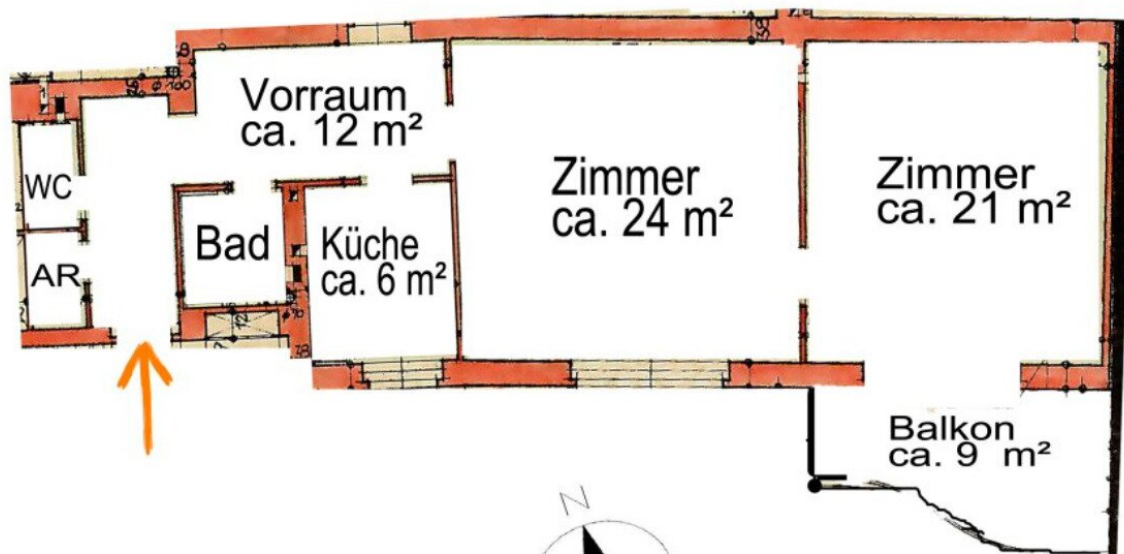
T +43 699 18 85 36 63  
H +43 699 18 85 36 63

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









Planskizze Grundriss.  
Alle Angaben ohne Gewähr.

# Objektbeschreibung

## Einziehen & Wohlfühlen!

Diese inmitten von Gersthof und unmittelbar gegenüber dem Bischof-Faber-Platz gelegene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem 1959 erbauten Wohnhaus und bietet auf 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Zimmern das perfekte Zuhause, um zur Ruhe zu kommen.

Küche, Wohnzimmer sowie Schlafzimmer sind in den begrünten Innenhof ausgerichtet, von letzterem können Sie zudem den großzügig angelegten Balkon mit rund 9m<sup>2</sup> betreten! Die Wohnung verfügt außerdem über einen großen Vorraum, eine Abstellkammer, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein von letzterem getrenntes WC.

Das Gebäude, welches in den letzten beiden Jahren generalsaniert wurde, ist zusätzlich mit einem Fahrradraum, einer Waschküche sowie einem Kinderwagenabstellraum ausgestattet. Im Haus selbst gibt es eine Zentralheizung, sodass ein monatliches Akonto für die Heizung (€ 77,76 zzgl. 20% Ust.) seitens der Hausverwaltung vorgeschrieben wird.

**Achtung: Die Wohnung wird unmöbliert übergeben und ist ab 01.02.2025 beziehbar.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap