

## Schweglerstraße: sanierte 5-Zimmer Wohnung - WG-geeignet



**Objektnummer: 339**

**Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.050,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.487,12 €
<b>Kaltmiete</b>	1.863,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	375,43 €
<b>USt.:</b>	186,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.  
Saarplatz 8  
1190 Wien

H +43 660 5956423

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







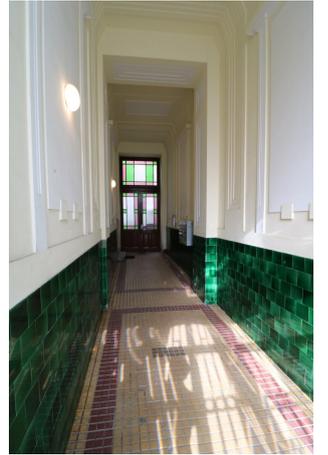










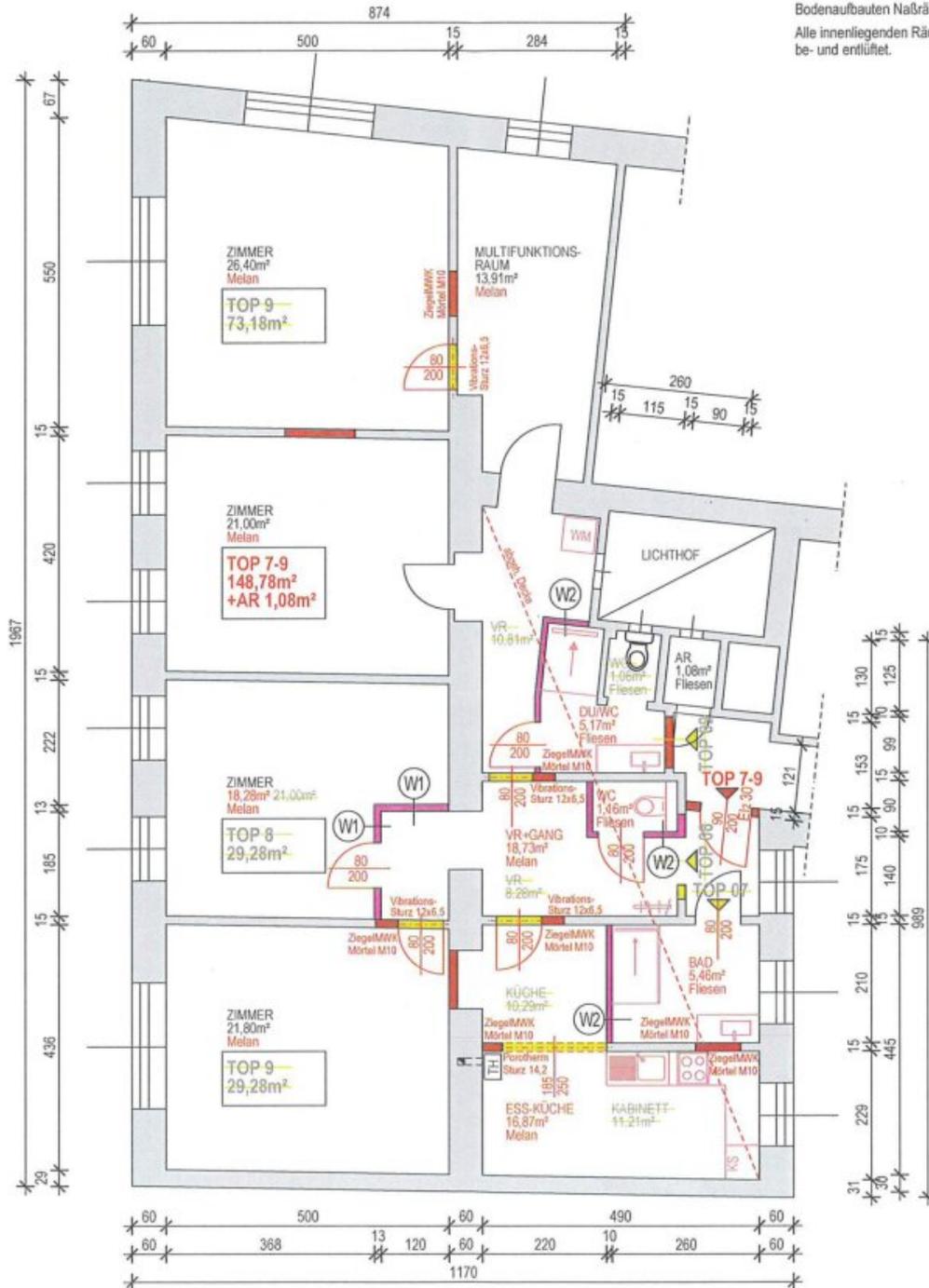


WAND- UND DECKENAUFBAUTEN / LEGENDE

<b>W1</b>		<b>W2</b>	
2 xGKB- Platte 12,5mm	2,50 cm	2 xGKB- Platte 12,5mm	2,50 cm
CW- Profil / WD	7,50 cm	CW- Profil / WD	5,00 cm
2 xGKB- Platte 12,5mm	2,50 cm	2 xGKB- Platte 12,5mm	2,50 cm
	12,50 cm		10,00 cm

Fussbodenaufbau Nassraum neu	
Fliesen	2,50 cm
Feuchtigkeitsabdichtung	
mit 15cm Hochzug	1,00 cm
Betonestrich	5,00 cm
PAE - Folie	
Schalung OSB	2,50 cm
Tram Bestand	

Bodenaufbauten Naßräume gem. ÖNorm  
 Alle innenliegenden Räume mechanisch be- und entlüftet.



1. Stock - TOP 7,8 und 9

## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine helle **sanierte 5-Zimmer Wohnung nahe der Stadthalle**

### Die Lage:

zentrale Wiener Lage nahe der Stadthalle. Beste Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnlinie 9, den Autobus 48A und die U3 (Station Schweglerstraße). In nächster Umgebung befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Stadthalle und die Lugner City sind fußläufig in kurzer Zeit erreichbar.

### Das Haus:

Gepflegter Stilaltbau mit erhaltenen Stilelementen und schönem Hauseingang.

### Die Wohnung

Diese Topwohnung hat ca. 150 m<sup>2</sup>, liegt im **1. Stock ohne Lift** und besteht aus:

- Vorzimmer
- vier getrennt begehbare Zimmer
- ein Durchgangszimmer
- große Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- separates WC
- Waschnische für die Waschmaschine

Man betritt die Wohnung über den Vorraum. Rechterhand befindet sich das **erste Badezimmer** mit großer Dusche und Fenster in den Innenhof. Im Vorraum weiter kommt rechts die Tür zum **separaten WC**. Wieder weiter gelangt man links in die **geräumige Wohnküche**. Die Küche hat ein Fenster in den Innenhof, ist mit einer **großzügigen Einbauküche** ausgestattet und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit. Vom L-förmigen Vorraum betritt man die straßenseitigen Zimmer. **Vier Zimmer sind getrennt begehbar** und eignen sich gut für eine Wohngemeinschaft. Das fünfte Zimmer ist ein Durchgangszimmer und kann als Wohnzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden. Im Vorraum gibt es eine Nische mit dem Waschmaschinenanschluss. Das **zweite Badezimmer** ist mit einer großen Dusche und einem WC ausgestattet. In der Wohnung befinden sich somit zwei WCs.

Die vier getrennt begehbaren Räume sind südseitig orientiert, sodass die Wohnung **hell und freundlich** ist.

#### **Weiters:**

- Gasetagenheizung
- Gegensprechanlage
- Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- Abstellraum am Gang vor der Wohnung

#### **Die Miete:**

Die Wohnung wird vorerst auf vier Jahre befristet vermietet.

Die monatliche **Gesamtmiete beträgt EUR 2.050.-** und besteht aus

- Miete EUR 1.487,12
- Betriebskosten EUR 376,43

- Umsatzsteuer EUR 186,45

Kaution EUR 6.500.- sowie einmalige Bearbeitungsgebühr von EUR 480.-

**Bei Interesse an der Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.