

## HELLE 3-ZIMMER STUDENTEN-WOHNUNG MIT GETRENNTER KÜCHE - IDEAL FÜR 2er / 3er WG



**s REAL**  
Immobilien

**Objektnummer: 960/70694**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,12
<b>Gesamtmiete</b>	957,69 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	718,48 €
<b>Kaltmiete</b>	870,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,14 €
<b>USt.:</b>	87,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Andreas Kolar**

Region Wien & NÖ Ost



Mitglied des  
immobilienring.at

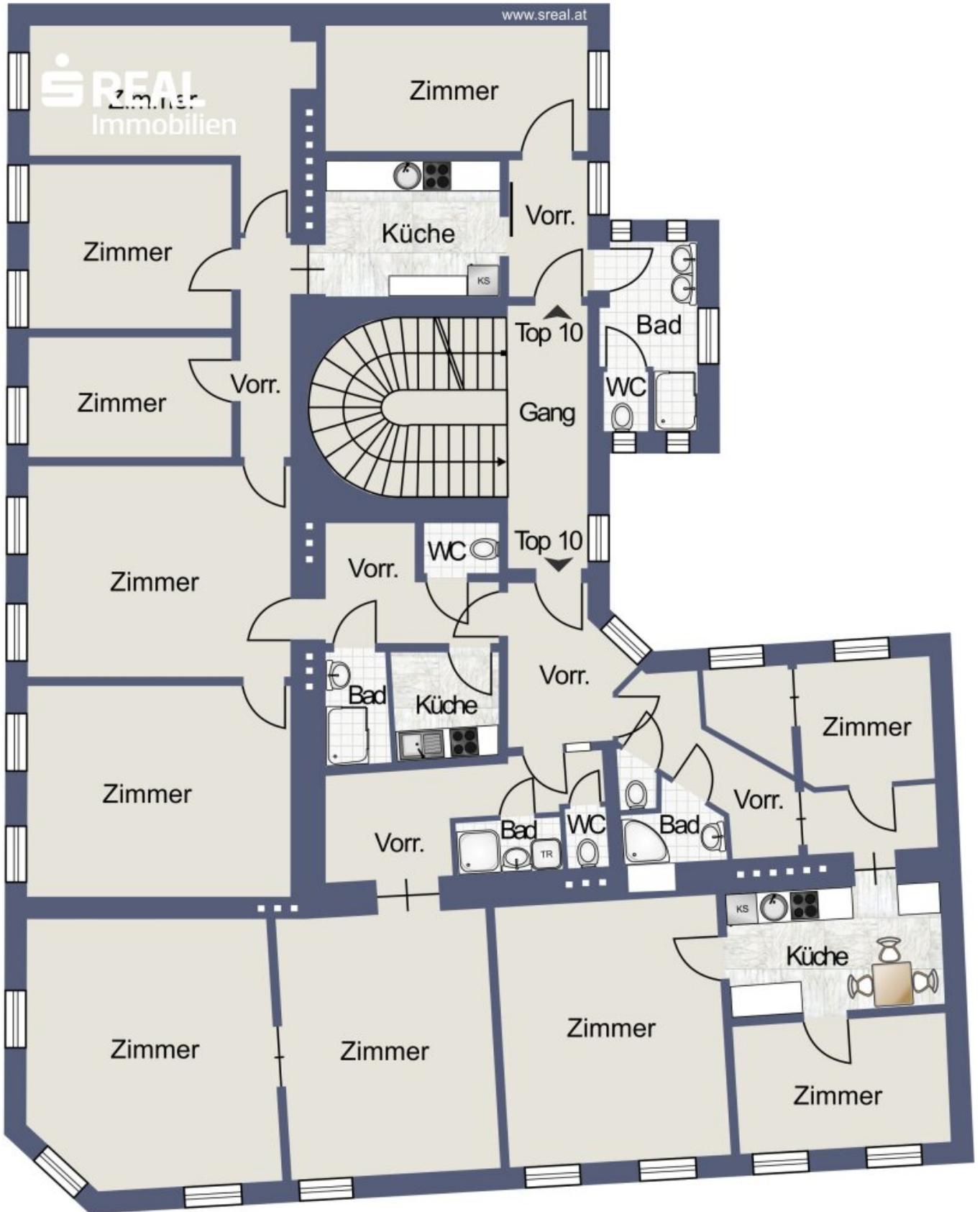








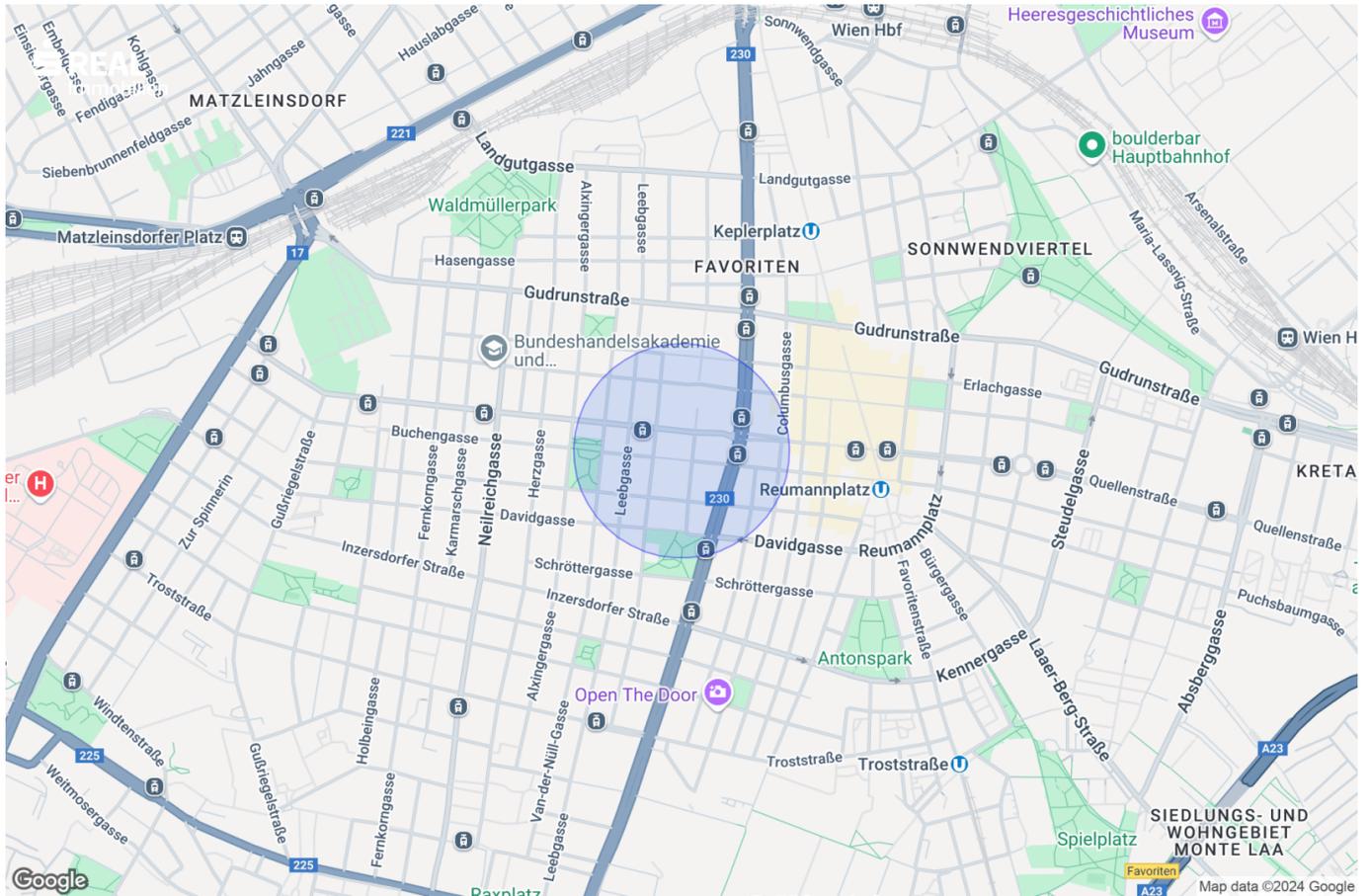




Skizze



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

In öffentlich gut angebundener Lage des 10. Bezirks wird diese perfekt eingeteilte 3-Zimmer-**Wohnung** im ersten Stock eines gepflegten Altbaus zur Miete angeboten. Die Wohnung wurde eben komplett neu überarbeitet und ist sehr hell und freundlich.

Sie eignet sich hervorragend für Singles oder eine **2er bzw. 3er WG** da bereits mehrere Studenten-WGs im Haus untergebracht sind.

Die Wohnung ist Teil einer größeren, ca. 237 m<sup>2</sup> Wohneinheit - siehe Plan (gemeinsame Eingangstüre vom Stiegenhaus aus, sowie ein kleines gemeinsames Vorzimmer zusätzlich zum eigenen Vorzimmer).

Die Wohnung wird mit Küche inklusive aller Geräte sowie einer Sitzgelegenheit, Esstisch und Sessel sowie mit diversen Kästen und Schränken in den übrigen Räumen übergeben. Schönes Mobilar im Bad, elegante Fliesen und ein edler Parkett- sowie Fliesenboden ergänzen das Gesamtbild. Im Innenhof befindet sich ein überdachter Fahrradabstellbereich.

### Raumaufteilung

Zentraler Vorraum von dem aus die beiden Zimmer, die Küche inklusive Sitzgelegenheit, das Bad und das WC separat begehbar sind.

### Ausstattung

Die Wohnung ist mit schönen, geradlinig verlegten **Parkettböden** in den beiden Zimmern, **sowie mit schönen Fliesen** in Vorraum, Bad und Toilette ausgelegt. Die Nassräume sind zudem mit modernen Sanitärelementen, die Mass-Küche mit modernen Geräten versehen.

### Konditionen

Die Wohnung wird vorerst auf 4 Jahre befristet vermietet, wobei der Vermieter beabsichtigt dauerhaft zu vermieten.

Kaution: € 3.400,-

### Lage und Infrastruktur

Die schöne Lage bietet neben fußläufig erreichbaren Nahversorgungs- und

Einkaufsmöglichkeiten beste Verkehrsanbindung. Es liegt ein Park in der Nähe und es befinden sich diverse Cafés und Restaurants in Gehdistanz. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie an öffentliche Verkehrsmittel ist ausgezeichnet.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weitere Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

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.