

## 2-Zimmer Stadtwohnung an der Linie U4



**Objektnummer: 4651**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,84 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,94
<b>Gesamtmiete</b>	1.135,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	919,46 €
<b>Kaltmiete</b>	1.031,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,35 €
<b>USt.:</b>	103,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**

Fermoso Immobilienreuehand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien



















## Top 24

4. Obergeschoss

Wohnfläche: 51,07 m<sup>2</sup>

01/12/2009

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände - ausgenommen Waschtische, WC's, Badewannen, Duschen und Küchen - dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung der Wohnungen kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Plan- und Maßänderungen vorbehalten.



Linke Wienzeile 126  
1060 Wien



## Objektbeschreibung

*beste Anbindung an das U-Bahn Netz; unweit zur Mariahilfer Straße und zum Naschmarkt;  
zentrumsnahe Lage*

### **Liebe/r Wohnungssuchende/r**

Diese tolle 2-Zimmer-Wohnung sucht neue Mieter. Möglicherweise genau Sie!

In einem Neubau aus diesem Jahrtausend liegt die Wohnung im 5. Stock.

Der Blick aus den beiden Zimmern richtet sich in Richtung Süd-Osten auf den Wienfluß, auf der Höhe der Wientalterrasse. Die Wohnung darf als hell, die Lage als verkehrsgünstig beschrieben werden.

Facts zur Immobilien:

- Wohnküche, ausgestattet mit Einbauküche
- geräumiges Schlafzimmer (ca. 15m<sup>2</sup>)
- platzbietender Vorraum mit praktischer Garderobennische
- getrennt vom Wannenbad liegendes WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Badewanne
- Parkettböden
- Raffstores an allen Fenstern
- Zentralheizung
- Heiztemperatursteuerung im Wohnzimmer
- energieeffizienter Neubau mit Energieklasse B
- Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Waschküche (Waschmaschine u. Trockner)

- Tiefgarage (130€ pro Stellplatz)

Äußerst angenehm ist die attraktive Lage im 6. Bezirk. Nur wenige Meter entfernt, befindet sich die U4-Station "Pilgramgasse" und auch Österreichs größte Einkaufsstraße, die Mariahilfer Straße, liegt in Gehweite.

Den Naschmarkt, Wiens größten Markt, welcher sich großer Beliebtheit erfreut, erreichen Sie mit der U-Bahn nach nur 1 Station. Noch eine weitere Station und Sie erreichen den Karlsplatz im Stadtzentrum.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich.

Vorab stelle ich Ihnen gerne ein Besichtigungsvideo zur Verfügung.

---

*3 BMM Kaution, befristetes Mietverhältnis auf 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap