

## STUDENTEN AUFGEPASST - WG GEEIGNET - NEU ADAPTIERTE 4 ZIMMER WOHNUNG



**Objektnummer: 960/70708**  
**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>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 142,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,42
<b>Gesamtmiete</b>	1.319,91 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	989,78 €
<b>Kaltmiete</b>	1.199,92 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,14 €
<b>USt.:</b>	119,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Andreas Kolar

Region Wien & NÖ  
Landstraßer Hauptst  
1030 Wien

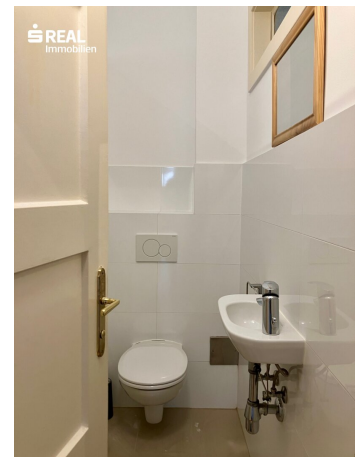
T +43 (0)5 0100 - 26  
H +43 664 8172911

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

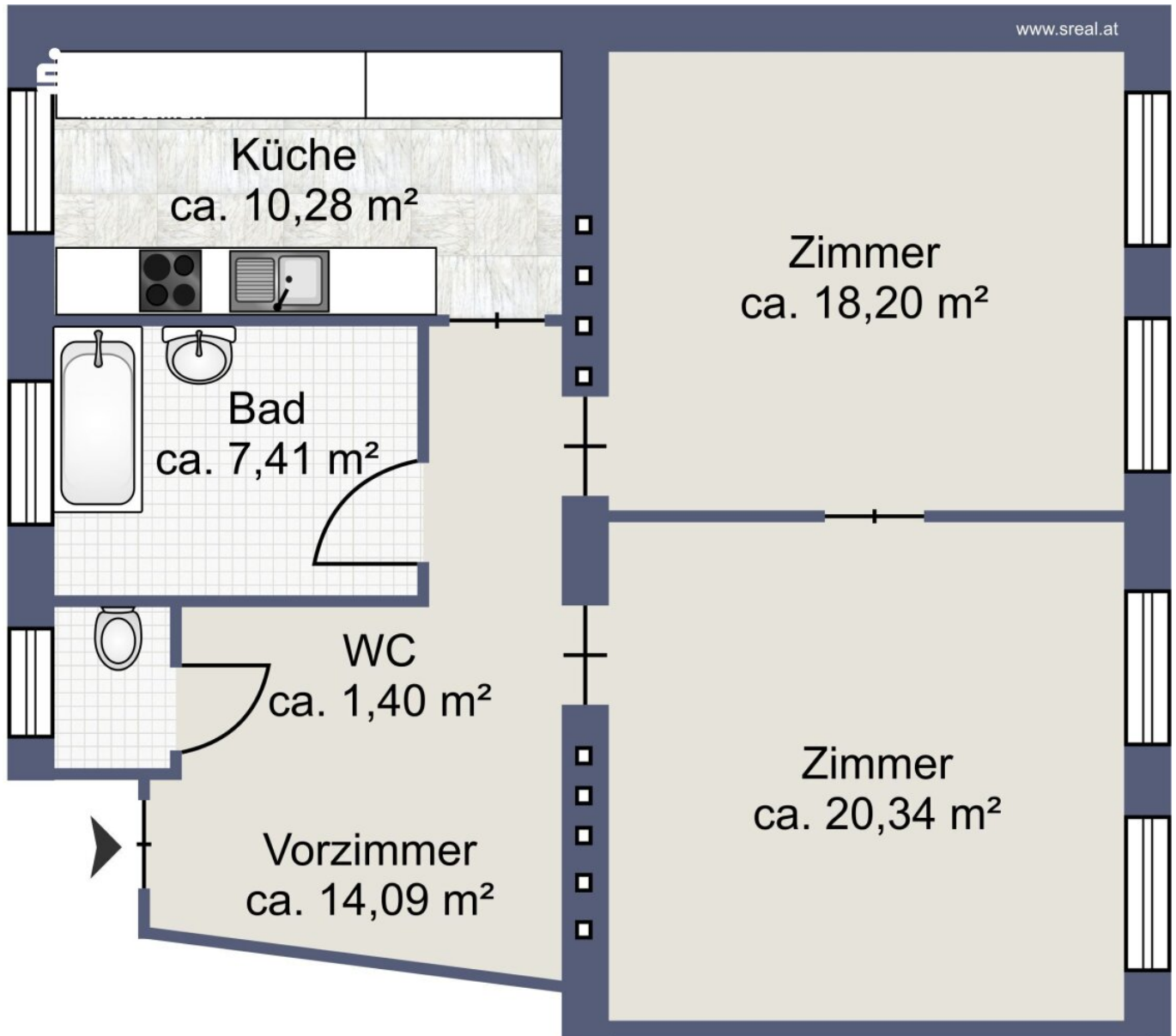


termin zur

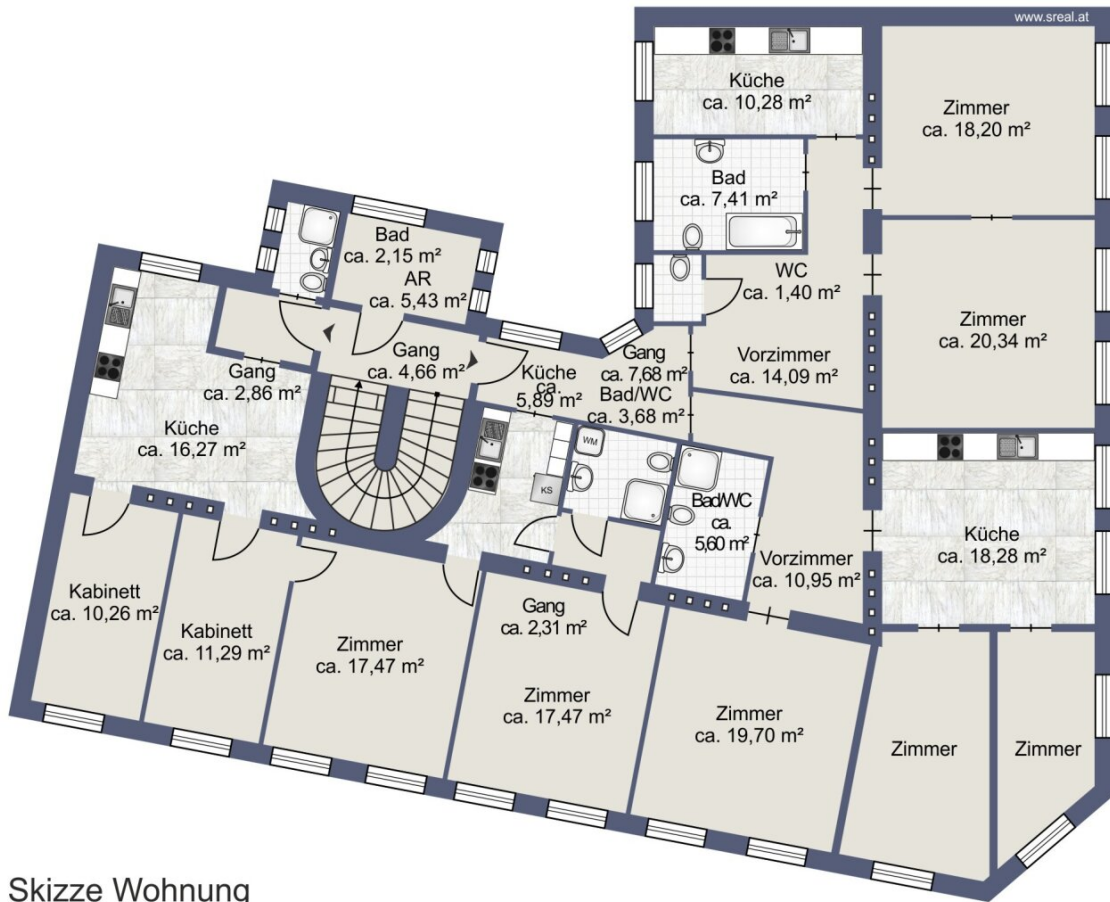






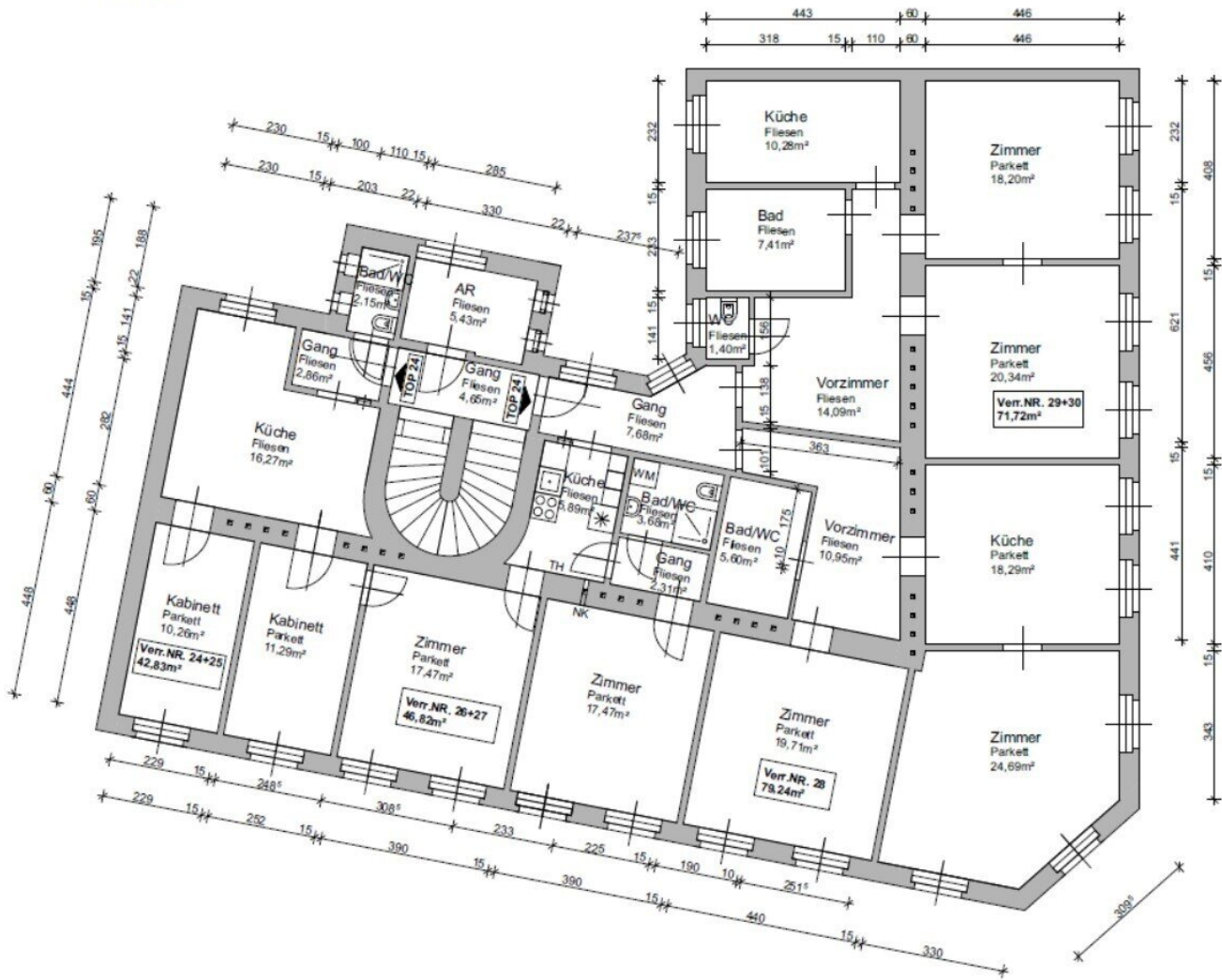


Skizze Wohnung



Skizze Wohnung

Top 24  
248,29m<sup>2</sup>







## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

In frequenter Lage des 10. Bezirks wird diese perfekt eingeteilte **4-Zimmer-Wohnung** im dritten Stock eines gepflegten Altbaus zur Miete angeboten. Die Wohnung ist straßen- und hofseitig ausgerichtet und daher zum einen hell und freundlich und auch sehr ruhig gelegen.

Die Zimmer sind getrennt von einander begehbar, die Wohnung eignet sich daher sowohl für eine Familie als auch perfekt für eine **3er WG**.

Es gibt neben einer Wohnküche inklusive aller Geräte, 3 Zimmer, weiters ein Bad und eine getrennte Toilette.

Die Wohnung ist Teil einer größeren Wohneinheit (gemeinsame Eingangstüre vom Stiegenhaus aus, sowie ein kleines gemeinsames Vorzimmer zusätzlich zum eigenen Vorzimmer).

Die Wohnung wird in komplett renoviertem Zustand mit neuer Küche, Bad und Toilette, sowie diversen Kästen und Schränken idealerweise an Studenten übergeben.

Elegante Fliesen und eine große Wanne im Bad, schöne Parkett- sowie Fliesenböden in den übrigen Räumen ergänzen das Gesamtbild.

Im Innenhof befindet sich ein überdachter Fahrradabstellbereich und der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

### Raumaufteilung

Zentraler Vorraum von dem aus einer der Räume sowie die Wohnküche, das Bad und das WC separat begehbar sind. Von der Wohnküche aus gelangt man in die beiden anderen Räume.

### Ausstattung

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

### Lage und Infrastruktur

Die schöne Lage - ein Park ist gleich um die Ecke - bietet neben fußläufig erreichbaren Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten beste Verkehrsanbindung. So befinden

sich diverse Cafés und Restaurants in Gehdistanz. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist ausgezeichnet.

### **Konditionen**

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

Kaution: € 4.500,-.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m



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.