

**CHARMANTE WOHNUNG inkl. Heizung und WW, IN  
BESTLAGE DES 18. BEZIRKS**



**Objektnummer: 2203**

**Eine Immobilie von Immobilien Klein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.350,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.136,36 €
<b>Kaltmiete</b>	2.136,36 €
<b>USt.:</b>	213,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **Mag. Sabine Klein**

Immobilien Sabine Klein e.U.  
Salmgasse 16/10  
1030 Wien

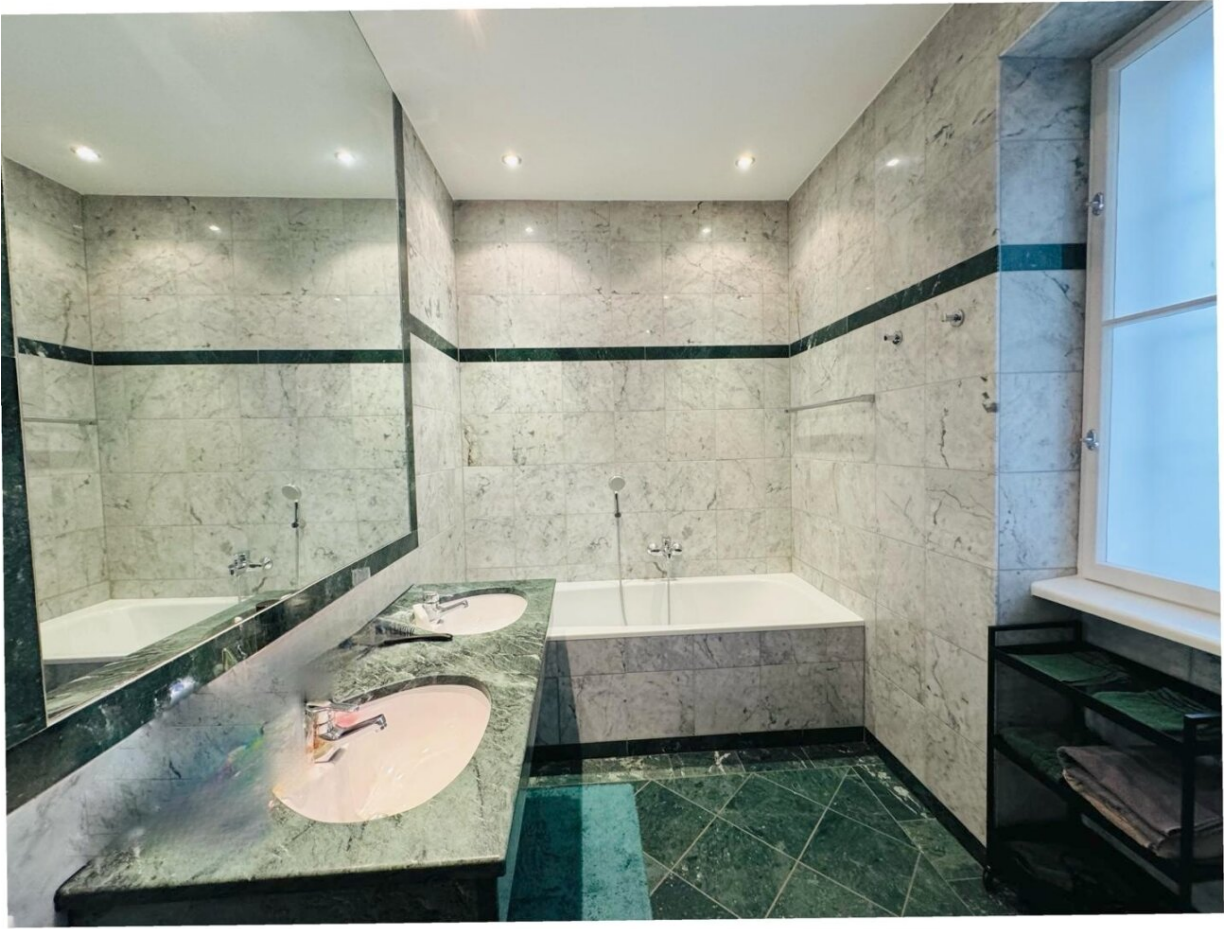
T + 43 676 33 33 668

H +43 676 3333 668

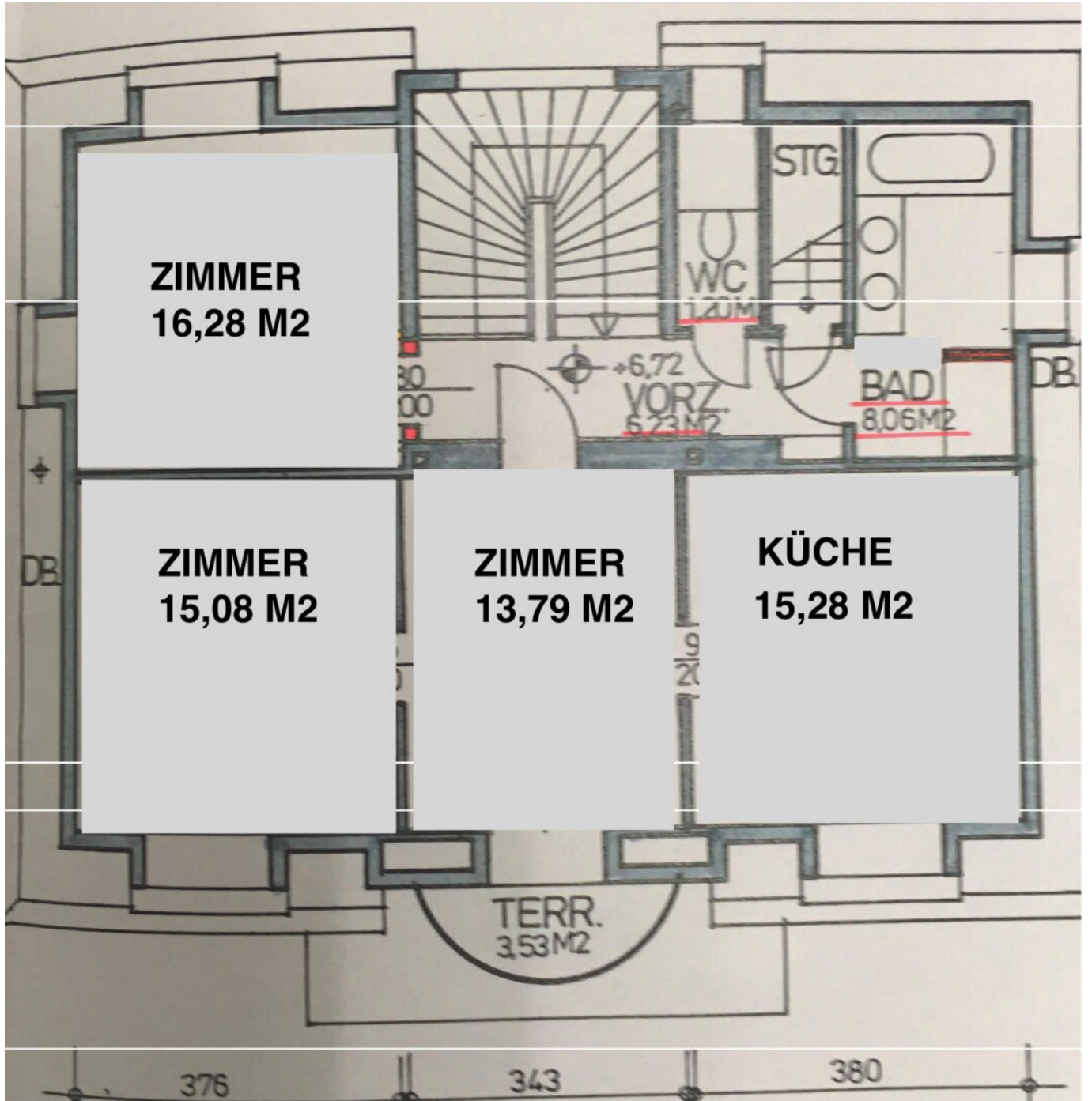
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

**WILLKOMMEN IN IHRER NEUEN TRAUMWOHNUNG!**

**CHARMANTE WOHNUNG MIT KLEINER HALBRUNDER TERRASSE IN BESTLAGE (WÄHRING/DÖBLING)**

Auch Wohnen und Arbeiten wäre hier möglich. Im selben Haus befinden sich noch weitere Räumlichkeiten, die man dazumieten könnte.

**PAUSCHALMIETE inkl. BK, Heizung und Warmwasser: EUR 2.600,00 (zzgl. Strom)**

(= BMM: EUR 2.350,00 inkl. USt + Heizung und Warmwasser: EUR 250,00 inkl. USt)

## **RAUMAUFTEILUNG**

- VORRAUM/GANG
- DURCHGANGSZIMMER MIT TERRASSE (3,53 M2)
- WOHNZIMMER
- SCHLAFZIMMER
- WOHNKÜCHE/KÜCHE MIT PLATZ FÜR EINEN ESSTISCH
- BADEZIMMER MIT DUSCHE, BADEWANNE UND FENSTER
- SEPARATES WC MIT HANDWASCHBECKEN

## **AUSSTATUNG**

- FISCHGRÄT PARKETTböDEN



- MARMORFLIESEN
- MODERNE EINBAUKÜCHE VOM TISCHLER ANGEFERTIGT
- GASZENTRALHEIZUNG
- WUNDERSCHÖNE HOLZTÜREN MIT GLASELEMENTEN
- BAD MIT DOPPELWASCHBECKEN, DUSCHE, BADEWANNE UND FENSTER
- SEPARATES WC

## **LAGE UND INFRASTRUKTUR**

Das Objekt befindet sich in absoluter Ruhelage und Bestlage des 19. Bezirks, zwischen dem Türkenschanzpark und dem Pötzleindorfer Schlosspark sowie der unmittelbar gelegene Dr. Meißner Park. Eine sehr gute Nahversorgung ist gegeben. Die Straßenbahnlinie 41, bringt Sie in kurzer Zeit über die Währinger Straße in die Innenstadt.

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

- Straßenbahn 41 (fährt direkt in die Innenstadt)
- BUS 40A - 3 Minuten zu Fuß entfernt (fährt direkt in die Innenstadt)
- BUS 35A
- nächste U-Bahn-Station: U6 Nußdorfer Straße

## **RESÜMEE**

Pärchenwohnung mit Charme in Grünruhelage.

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

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

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap