

# Großzügige 1-Zimmer Wohnung in guter Wohnlage - 2019 TEILSANIERT



**Objektnummer: 1591**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilitentreuhand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>             | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>          | 1955                           |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 40,77 m <sup>2</sup>           |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 40,77 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>           | 1,50                           |
| <b>Bäder:</b>            | 1                              |
| <b>WC:</b>               | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 600,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 470,45 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>         | 545,45 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 75,00 €                        |
| <b>USt.:</b>             | 54,55 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

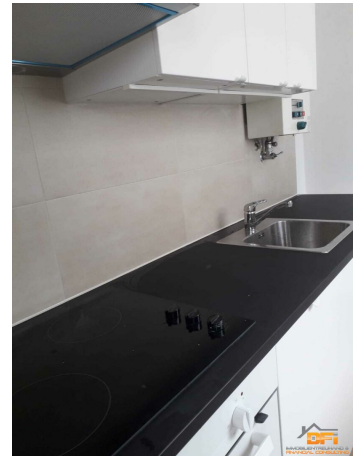
## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer**

DFi - Immobilitentreuhand & Financial Consulting GmbH  
Linzer Straße 377/1-2  
1140 Wien









## Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zur Miete ab dem 01.04.2025 an:

### **Gut geschnittene 1-Zimmer Wohnung in gepflegtem Neubau mit großzügigem Grundriss**

Die Wohnung befindet sich in einem älteren und sehr gepflegten Neubau im 3. Stock ohne Lift.

Grundriss: Vorraum, Wohn-/Schlafzimmer, Küche (neu ausgestattet), großer Abstellraum/begehbare Garderobe/Büro, Badezimmer mit Wanne, separates WC

Die Wohnung befindet sich in Ruhelage und ist nach Richtung Westen ausgerichtet.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

**Vorzimmer:** Die Wohnung wird durch eine klassische Eingangstür betreten und ist angenehm groß und bietet genug Platz für eine Garderobe und ein Schuhregal. Hier befindet sich ein sehr geschmackvoller Fliesenboden in Holzoptik.

**Wohn-/Schlafzimmer:** Dieses Zimmer ist gut konfiguriert und bietet genug Platz für einen Wohn-/Essbereich als auch Schlafbereich. In diesem Raum ist ebenfalls mit Fliesen in Holzoptik verlegt.

**Küche:** Die an das Wohn-/Schlafzimmer angrenzende Küche ist neuwertig und voll ausgestattet und verbleibt natürlich in der Wohnung.

**Abstellraum/begehbare Garderobe/Büro:** Dieser kleine Raum eignet sich für mehrere Nutzungen.

**Bad:** Das Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet

**WC:** Die Toilette ist getrennt vom Badezimmer zu begehen.

Die Wohnung wurde 2019 teilsaniert.

Beheizt wird das Objekt mit einem klassischen Gaskonvektor.

Ein Kellerabteil rundet dieses interessante Angebot ab.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur BOKU, welche in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar ist.

Die öffentliche Anbindung ist als gut zu bezeichnen:

Buslinie 40A: rd. 2 Gehminuten entfernt

Buslinie 35A: rd. 6 Gehminuten entfernt

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne [anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at) zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap