

**ERSTBEZUG NACH TEILSANIERUNG - CHARMANTE  
3-ZIMMERWOHNUNG - NÄHE SCHWEDENPLATZ - WG  
TAUGLICH**



**Objektnummer: 4465**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lilienbrunnngasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	83,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	83,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Gesamtmiete	1.495,00 €
Kaltmiete (netto)	1.215,64 €
Kaltmiete	1.359,09 €
Betriebskosten:	124,70 €
USt.:	135,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Diana Contasel**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 GL  
1010 Wien

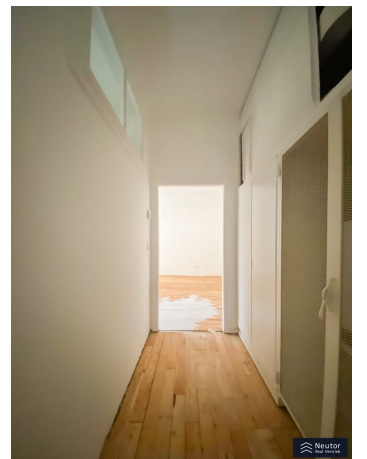
T +43 1 532 3730  
H +43 664 883 875 56











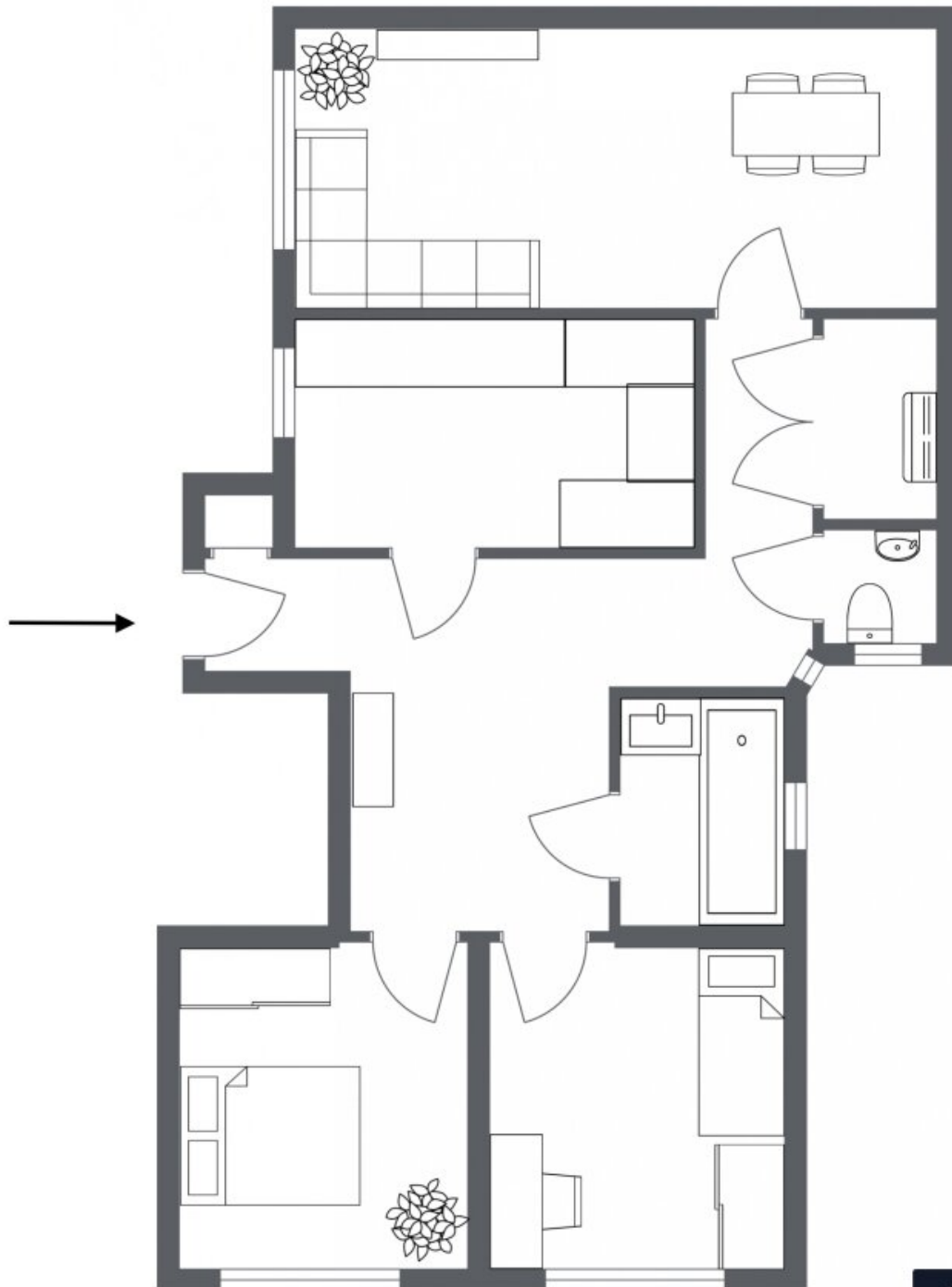








Unverbindliche Plankopie. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration.  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis/Mietpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa-Angaben und können sich geringfügig ändern.  
Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag/Mietvertrag.



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangte eine Erstbezugswohnung nach Teilsanierung mit großzügigen und gut aufgeteilten 3-Zimmern, welche sich in einer fantastischen Lage an der Grenze zum 1. Wiener Gemeindebezirk befindet.

### Eckdaten:

WNFL: ca. 78 m<sup>2</sup>

ZI: 3

Badezimmer: 1, mit Wanne

WC: 1, separat

Abstellraum: ja

Küche: ja, voll ausgestattet

Innenjalousien: ja

Stock: 2

Lift: ja

### Beschreibung:

Diese charmante Wohnung, die vor kurzem umfassend saniert wurde, liegt in einem gepflegten Neubau im 2. Liftstock, nur wenige Gehminuten vom lebhaften 1. Wiener Gemeindebezirk entfernt. Sie beeindruckt durch ihre optimale hof- und straßenseitige Ausrichtung, die eine harmonische Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Rückzugsmöglichkeit bietet. Mit drei separaten Zimmern eröffnet die Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Der einladende Eingangsbereich besticht durch seine Helligkeit und Offenheit, wodurch eine freundliche Atmosphäre geschaffen wird, die sofort zum Verweilen einlädt. Von hier aus gelangen Sie bequem in alle Räume. Die separate Küche, ebenfalls hofseitig gelegen, bietet einen ruhigen Ort zum Kochen und Genießen. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zubereiten, während das sanfte Licht durch das Fenster strömt. Das Badezimmer ist kompakt, aber gut ausgestattet, sodass Sie alles Wichtige zur Hand haben. Die effiziente Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gasterme mit Radiatoren, die für ein angenehmes Wohnklima

sorgt, egal zu welcher Jahreszeit. Diese Wohnung vereint modernen Komfort mit charmanter Wohnatmosphäre und ist der perfekte Ort, um das Stadtleben in vollen Zügen zu genießen.

**Mietbeginn wäre der 15.01.2025**

### **Kosten:**

Monatliche Bruttomiete rund: € 1.495,00 - inkl. BK und gesetzliche USt.

Kaution: 4.485,00

Provision: keine

### **Lage+Infrastruktur:**

Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Schwedenplatz (U4/U1) zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel aus. In der Umgebung finden Sie sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf. Die Taborstraße, eine Querstraße entfernt, bietet zudem vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, während der beliebte Karmelitermarkt zum Bummeln und Verweilen einlädt.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**



Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap