

HOCHWERTIGE 2 - ZIMMER WOHNUNG MIT FREIFLÄCHE / NÄHE U3/U6 WESTBAHNHOF



Wohnküche (W)

Objektnummer: 120863

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

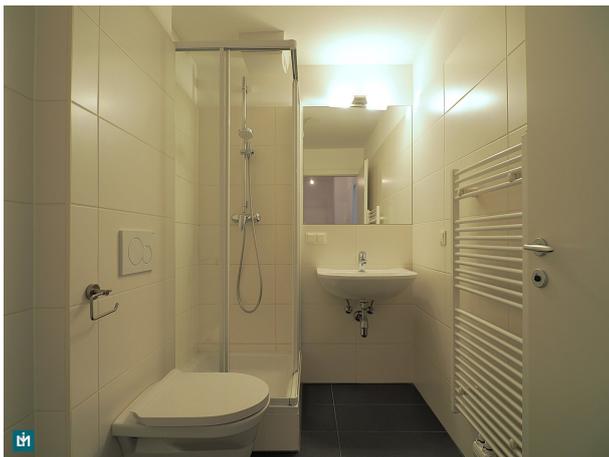
Adresse	Kaiserstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m ²
Nutzfläche:	58,00 m ²
Gesamtfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	1.199,00 €
Kaltmiete (netto)	993,73 €
Kaltmiete	1.089,92 €
Betriebskosten:	84,70 €
USt.:	109,08 €
Provisionsangabe:	

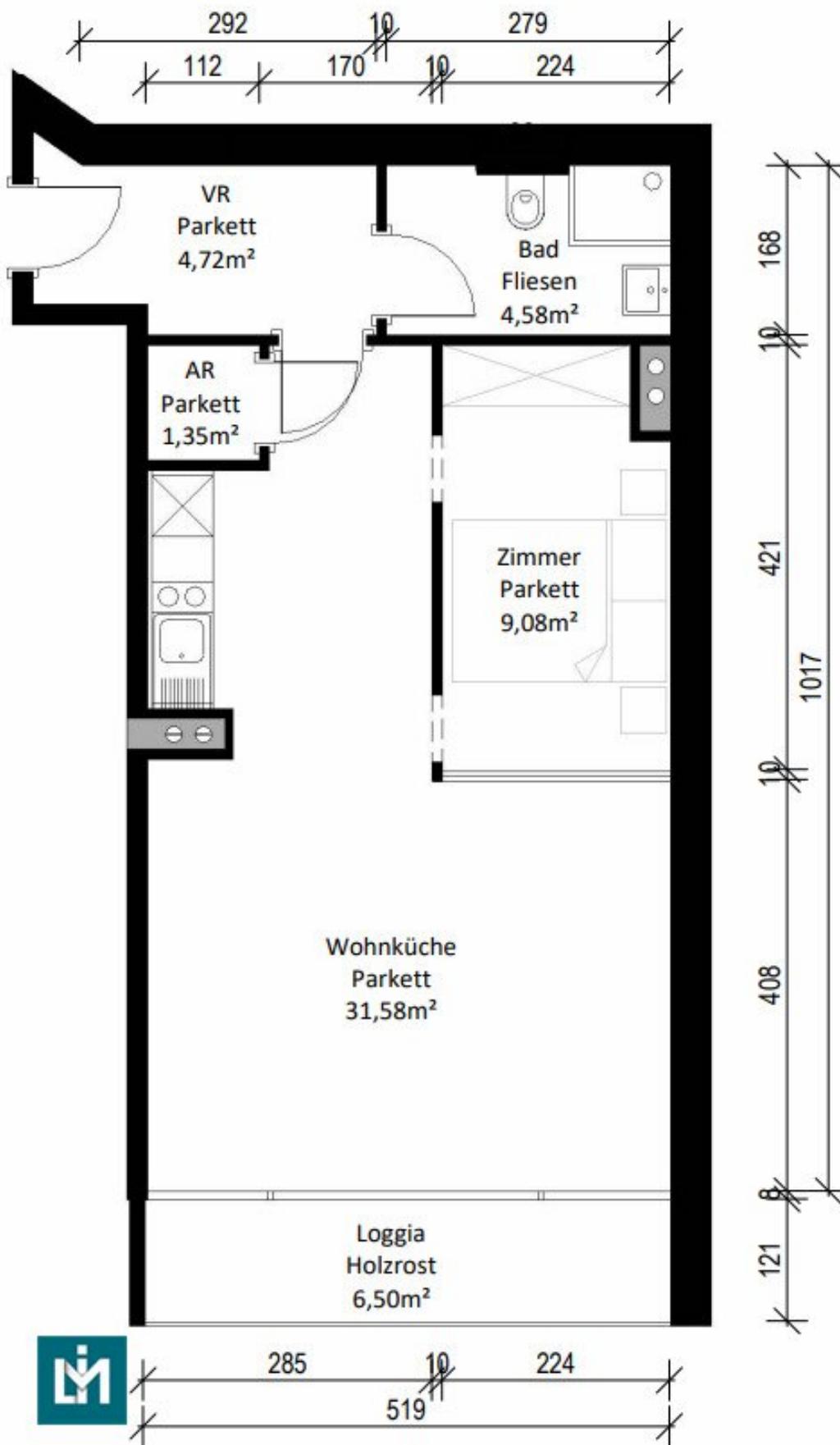
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









Objektbeschreibung

Diese hochwertige **2 - Zimmer Wohnung (ca. 51m²)**, mit **Loggia (ca.7²)**, befindet sich in einer **begehrten** und **belebten** Wohngegend des **7. Wiener Gemeindebezirks (Neubau)**. Die größtenteils **zentral begehbare** Wohnung besticht durch ihre **große, westseitige Fensterfront**, die den Raum mit Tageslicht durchflutet. Dank der **zentralen Lage** eignet sich die Liegenschaft ideal für Singles, Studenten oder Pendler.

Das Objekt befindet sich in der **3. Etage (mit Lift)** und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Wohnküche (ca.32m²) W
- Abstellraum
- Loggia mit Außenbeleuchtung und Außensteckdose (ca.7m²) W
- Schlafzimmer (ca.9m²)
- Badezimmer mit Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und Sprossenheizung

Die moderne Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Zusätzlich ist eine **Klimaanlage** vorhanden. Ein **Kellerabteil (ca.4m²)** sowie **Abstellflächen für Fahrräder** stehen ebenso zur Verfügung. Die Raumhöhe beträgt **2,55m**. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **Lim-Management Immobilienverwaltung**.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Geschäften, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen, die das urbane Leben bereichern. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Altbauten und modernen Einrichtungen, die den Charakter des Bezirks unterstreichen. Zudem laden zahlreiche Parks und Grünflächen in der Umgebung zu entspannenden Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Hier können Sie das pulsierende Leben Wiens hautnah erleben. Die Kombination aus zentraler Lage, guter Erreichbarkeit und einem breiten Angebot an Freizeitmöglichkeiten macht den Standort der Wohnung besonders Attraktiv.

Des Weiteren ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: Straßenbahn **5**, Station Stollgasse (**Westbahnhof-Praterstern**), Straßenbahn **60**, Station Westbahnhof (**Westbahnhof-Rodaun**), Straßenbahn **9**, Station Westbahnhof (**Gersthof, Wallrißstraße-Westbahnhof**), Straßenbahn **18**, Station Westbahnhof (**Burggasse, Stadthalle-Schlachthausgasse**), Straßenbahn **52**, Station Westbahnhof (**Westbahnhof-Baumgarten**). Zudem ist der Westbahnhof fußläufig erreichbar. Dieser ist ein wichtiger Knotenpunkt für nationale und internationale Zugverbindungen. Er bedient unter anderem die Westbahn, die Verbindungen nach Salzburg, Innsbruck und anderen Städten in Westösterreich bietet. Zusätzlich gibt es direkte Verbindungen zu internationalen Zielen in Deutschland, wie München und Frankfurt. Der Bahnhof ist auch gut an das Wiener U-Bahn-Netz (**U6, U3**) sowie an Buslinien angebunden.

FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.

Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird. Alle Angaben sind ohne Gewähr.

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 <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap