

**WG geeignet! 3-Zimmer, separat begehbar in zentraler Lage nahe Augarten! TOP U-Bahn-Anbindung!**



**Objektnummer: 5365**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien, Brigittenau
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Gesamtmiete</b>	1.489,94 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.285,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.471,35 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,48 €
<b>USt.:</b>	18,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Bigus**

Immobilienquartier  
Lechnerstraße 18/6











## Objektbeschreibung

**3er WG geeignet, Neubauwohnung, 3 Zimmer separat begehbar in zentraler Lage! Mit U-Bahn-Anbindung!**

+ sofort beziehbar!

+ Gebäude wärmegeklämt

+ Neue 3-Fach verglaste Fenster

+ Heizung: Fernwärme

+ alle Zimmer separat begehbar

+ in zentraler Lage, 400 Meter zur U6 Jägerstraße, 700 Meter zur U4 Friedensbrücke, 380 Meter zum Augarten

Vermietet wird eine 86 m<sup>2</sup> große Neubauwohnung (Baujahr 1978) im barrierefreien **1. Liftstock** im 20. Wiener Bezirk in zentraler Lage, in der Jägerstraße! Die Wohnung verfügt über eine Fläche von **86,27 m<sup>2</sup>** und alle Räume sind separat begehbar!

Die Raumaufteilung der Wohnung sieht wie folgt aus:

- ein geräumiges 16 m<sup>2</sup> großes Vorzimmer
- ein 20,61 m<sup>2</sup> großes Zimmer
- eine möblierte separate Küche
- ein 15,02 m<sup>2</sup> großes Zimmer
- ein weiteres 12,47 m<sup>2</sup> Zimmer
- ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- ein separates WC
- ein geräumiger Abstellraum

Die Mietwohnung wird **unmöbliert** vermietet. Sie wird mittels Fernwärme beheizt. Die Miete von 1.608,35 Euro beinhaltet die **Heizkosten** sowie die **Warmwasserkosten**.

Das Gebäude wurde vor einigen Jahren umfangreich saniert, die Fassade wurde wärme gedämmt und die Fenster wurden auf 3-Fach verglaste Holz-Alu-Fenster erneuert. Ein trockenes Kellerabteil steht zur Wohnung gehörig zur Verfügung.

### **Öffentliche Verkehrsmittel in der Umgebung: U6, U4, 1, 5, 33, O, 5B**

Die Verkehrsanbindung ist ideal für alle, die mobil sein müssen. Mit der U-Bahn U4 und U6, Bus und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt oder an anderen beliebten Orten in Wien. Die Infrastruktur ist hervorragend! Geschäfte und Supermärkte des täglichen Bedarfs, Schulen, sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Kosten & Mietdauer**

Monatliche Kosten inkl. Betriebskosten, **Heizung** und **Warmwasser**: 1.598,95,- Euro

5 Jahre Mietvertrag mit Verlängerungsmöglichkeit

Kautions: 3 Monatsmieten

### **Beziehbar ab sofort!**

### **Nähere Informationen und Besichtigungstermine:**

Gerne stehe ich **Peter Bigus** unter [0699 / 12 47 15 92](tel:069912471592) oder per Email [bigus@immobilienquartier.at](mailto:bigus@immobilienquartier.at) und mein Kollege **Ömer Uyar** unter [0699/171 05 918](tel:069917105918) oder per Email [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at) für weitere Fragen und für Anfragen zu unverbindlichen Besichtigungsterminen zur Verfügung.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap