

**Großzügige 3 Zimmer Neubauwohnung am  
Puchsbaumplatz - befristet vermietet € 955 netto monatl.**



**Objektnummer: 5570/453**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Puchsbaumplatz                          |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1972                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 71,00 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 71,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3,50                                    |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 61,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,25                           |
| Kaufpreis:                    | 253.900,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 99,05 €                                 |
| Heizkosten:                   | 73,00 €                                 |
| USt.:                         | 23,52 €                                 |
| Provisionsangabe:             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

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





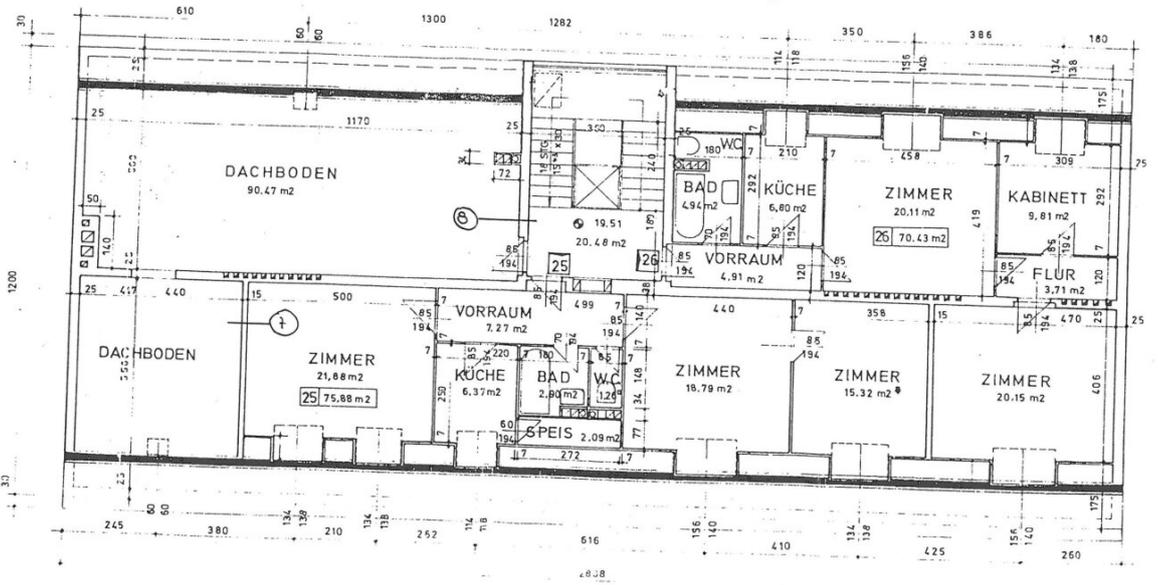








DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Die Wohnung am Puchsbaumplatz ist 71 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im 6. Stock, der gleichzeitig auch der letzte Stock ist. Ein Lift ist vorhanden, um bequem in die Wohnung zu gelangen. Die Wohnung befindet sich jedoch in einem abgewohnten Zustand und ist bis Ende Oktober 2026 befristet vermietet. Das Objekt verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer sowie zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz bieten. Die Küche ist in einer Nische integriert und verfügt über Einbauschränke und -geräte. Das Badezimmer ist mit einer Toilette, einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet.

Zusätzlich zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wasser- und Heizkosten werden über die Hausverwaltung mit den Betriebskosten und der Reparaturrücklage monatlich abgerechnet.

**Die Wohnung ist zu einem Nettomietzins von € 955 zuzüglich BK vermietet.**

In bester Lage am Puchsbaumplatz 2 gelegen, bietet diese charmante Wohnung ein ideales Zuhause für alle, die das städtische Leben lieben. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Darüber hinaus können Sie die Ruhe des nahegelegenen Parks genießen. Diese Wohnung ist perfekt für alle, die eine erstklassige Lage in der Stadt schätzen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.750m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <2.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap