SCHÖNE 2 - ZIMMER WOHNUNG / NÄHE U4, U6 SPITTELAU

Wohnküche (N)

Objektnummer: 120873

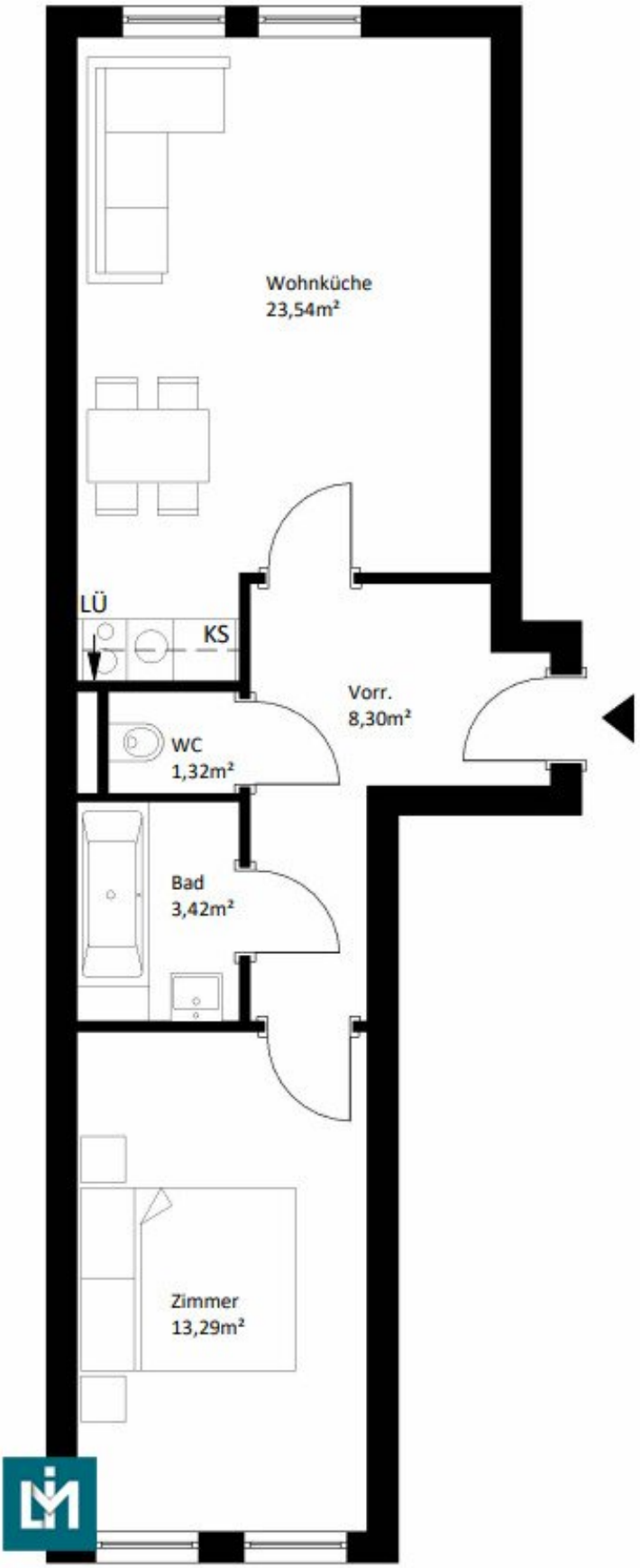
Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hardtgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m²
Nutzfläche:	51,00 m²
Gesamtfläche:	51,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,09
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	774,53 €
Kaltmiete	908,18 €
Betriebskosten:	122,18 €
USt.:	90,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner


Wohnküche
23,54m²
LÜ
KS
Vorr.
8,30m²
WC
1,32m²
Bad
3,42m²
Zimmer
13,29m²

Objektbeschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt diese **ca. 51m²** große **2 - Zimmer Wohnung,** in sehr guter Lage des **19. Wiener Gemeindebezirks (Döbling).**

Mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem hellen Wohnambiente eignet sich diese Immobilie ideal für Singles und Paare.

Das Objekt befindet sich im **1. Liftstock** und ist **nördlich** als auch **südlich** ausgerichtet.

Die Wohnung ist **zentral begehbar** und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum/Flur
- Wohnküche (ca. 23m²) N
- Separates WC
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer (ca. 13m²) S

Ein **Fahrrad/Kinderwagenraum**, eine **Waschküche**, ein **Gemeinschaftsgarten** sowie ein **eigenes Kellerabteil (ca.1m²)** stehen ebenso zu Verfügung. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **LIM-Management Immobilienverwaltung.** Die Raumhöhe beträgt **2,50m**. Des Weiteren gäbe es die Möglichkeit, optional einen **Garagenstellplatz** anzumieten. Die Kosten hierfür belaufen sich auf **€ 89,00,- (Brutto)** monatlich.

Der historisch gewachsene Bezirk Döbling bezaubert mit romantischem Heurigen-Flair, ebenso wie mit beschaulicher Natur und hervorragender Infrastruktur. Der nahe Wienerwald, die umliegenden Weingärten sowie der Donaukanal laden zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Neben vielfältigen Nahversorgern finden sich auch eine Reihe exklusiver Einkaufsmöglichkeiten. Gute, angesehene Schulen, Ärzte und Spitäler befinden sich im nahen Umfeld. Durch die günstige Verkehrsanbindung ist die Wiener City innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. Der schnelle Weg über den Wienerwald zur Westautobahn macht die Lage der

Wohnung besonders attraktiv.

Des Weiteren ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als sehr gut zu bezeichnen. Der **Bahnhof Spittelau** (5 Gehminuten entfernt) ist einer der bedeutendsten für den aus dem nordwestlichen Niederösterreich einpendelnden Personennahverkehr und besteht aus der **Haltestelle Wien Spittelau** der **ÖBB** und der **U-Bahn-Station Spittelau** der **Wiener Linien**. In der Verkehrsstation treffen die U-Bahn-Linien **U4** und **U6** aufeinander. Außerdem halten hier Regionalzüge der **Franz-Josefs-Bahn** sowie Züge der **S-Bahnlinie S40**. Weiters besteht die Möglichkeit, zur **Straßenbahnlinie D** und zu mehreren Autobuslinien umzusteigen. Zusätzlich sind noch weitere Anbindungen umliegend zu finden: Straßenbahn **37**, Station Guneschgasse **(Schottentor-Hohe Warte)**, Straßenbahn **38**, Station Hardtgasse **(Schottentor-Grinzing), 35A,** Station Hardtgasse **(Spittelau-Salmannsdorf).**

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.*

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 <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap