

**Innenhofruhelage - Möblierter Erstbezug nach Sanierung -  
U3 Schweglerstraße**



**Objektnummer: 7485/182**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Witzelsberggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.150,00 €
Kaltmiete (netto)	931,05 €
Kaltmiete	1.045,45 €
Betriebskosten:	114,40 €
USt.:	104,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



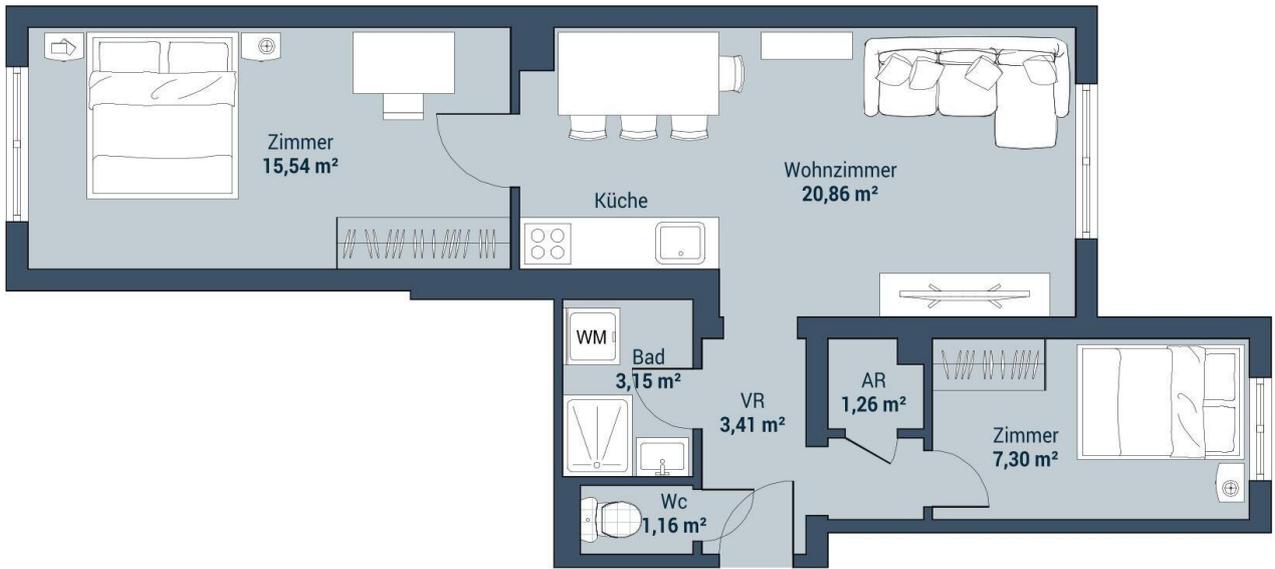
**Ing. Raoul-Arthur Billan**

Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09









# Objektbeschreibung

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit integrierter Wohnküche – Erstbezug nach Sanierung

### Ruheoase im Herzen von 1150 Wien

Diese vollständig sanierte 3-Zimmer-Wohnung vereint modernen Komfort mit harmonischer Raumaufteilung.

#### Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer mit integrierter Küche:** Großzügiger Wohn-Essbereich mit einer erstklassigen Küchenzeile (Herd, Backofen, Geschirrspüle, Eiskasten), direkt zum grünen Innenhof ausgerichtet.
- **Schlafzimmer hofseitig:** Ruhiges Zimmer mit Platz für Bett und Kleiderschrank.
- **Schlafzimmer:** Perfekt als Elternschlafzimmer mit Ausrichtung auf die ruhige Einbahnstraße
- **Bad:** Modernisiertes Bad mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschine.
- **Separates WC:** Praktisch positioniert für zusätzlichen Komfort.
- **Abstellraum:** Extra Platz

#### Lage:

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitengasse im 15. Bezirk**, umgeben von Grünflächen. Geschäfte, Cafés und die U-Bahn-Station (U3 Schweglerstraße) sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Gleich in der Nähe: Straßenbahn 9, Autobus 48A, BILLA, Spar, Kriemhildplatz

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 <750m

Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap