

## Sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler, ruhiger Lage



**Objektnummer: 120864**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Westbahnstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	60,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	60,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	854,64 €
Kaltmiete	999,09 €
Betriebskosten:	144,45 €
USt.:	99,91 €
Provisionsangabe:	

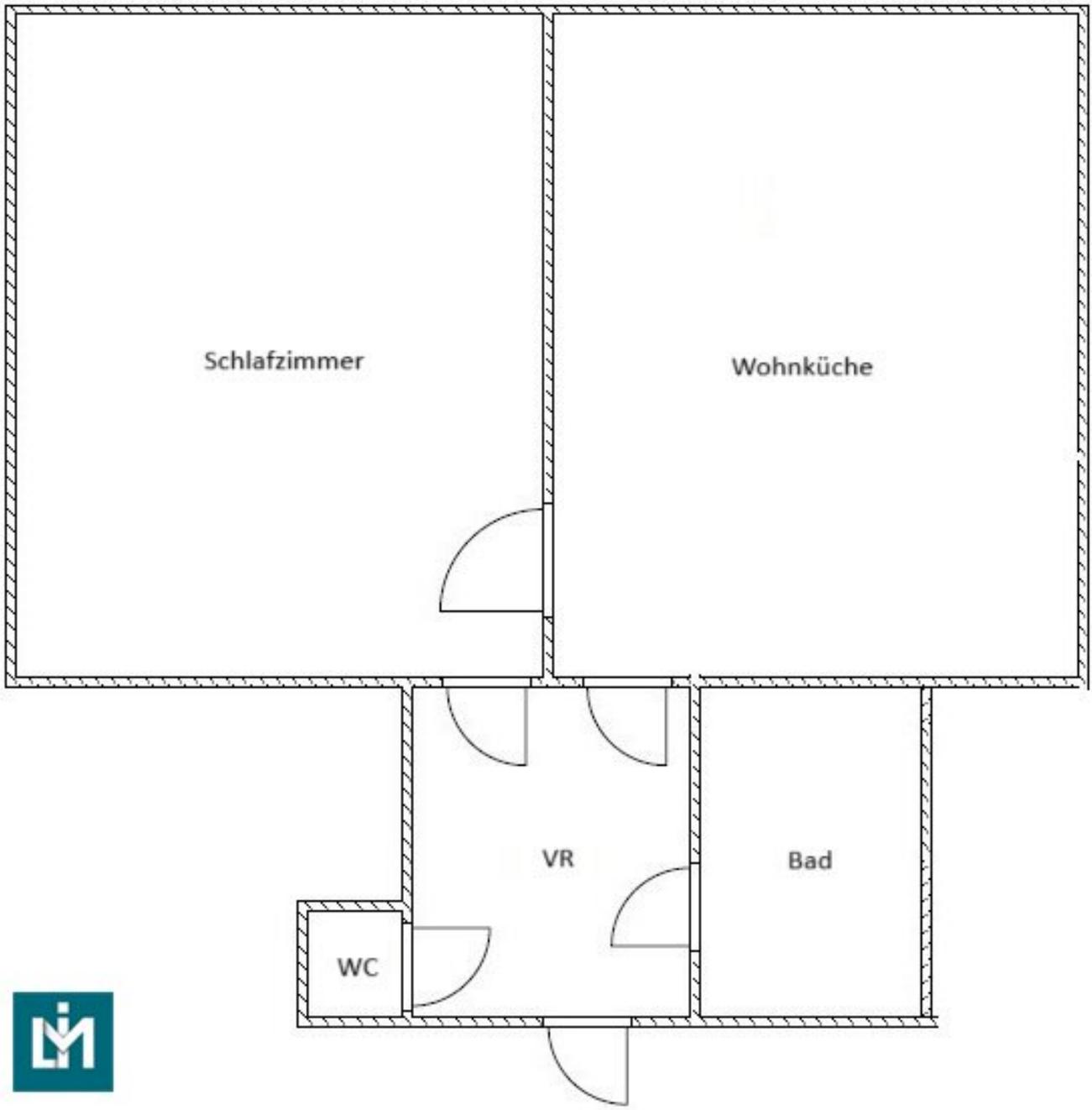
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Markus Raunig**





## Objektbeschreibung

Gerne bieten wir Ihnen zur befristeten Vermietung eine ca. 60 m<sup>2</sup> große Wohnung in ruhiger Lage des 7. Bezirks (Neubau) an. Das Objekt befindet sich im 1. Stock (mit Lift).

### Perfekte Raumaufteilung

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 60 m<sup>2</sup> gliedert sich wie folgt:

- Großzügige Wohnküche (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- Ruhiges Schlafzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Wanne
- Vorraum
- WC

### Zentrale Lage

Das Objekt befindet sich im Herzen des 7. Wiener Gemeindebezirks (Neubau) und bietet exzellente Nahversorgung sowie hervorragende Verkehrsanbindungen. In unmittelbarer Gehweite (ca. 100 m, 2 Minuten) erreichen Sie die Straßenbahnlinie 49, Station Kaiserstraße/Westbahnhof (Volkstheater - Hütteldorf, Bujattigasse). Ebenfalls in nur 500 m Entfernung befindet sich die U-Bahn-Linie U6, Station Burggasse (Siebenhirten - Floridsdorf). In direkter Nähe liegen die Mariahilfer Straße und die Neubaugasse, die eine Vielzahl an Geschäften und weiteren Dienstleistungen bieten.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung übernimmt der Vermieter die Provision.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr DI Markus Raunig gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 005 oder per E-Mail an [mr@lim-broker.at](mailto:mr@lim-broker.at) zur Verfügung.

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht.*

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 wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), 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 <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap