

**ruhige, neu sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse,
mitten in der Fußgängerzone**



Objektnummer: 960/60396
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilfer Straße 49
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	138,34 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Gesamtmiete	2.556,27 €
Kaltmiete (netto)	2.005,93 €
Kaltmiete	2.323,88 €
Betriebskosten:	317,95 €
USt.:	232,39 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Doris Pfandler

Region Wien & NÖ Ost





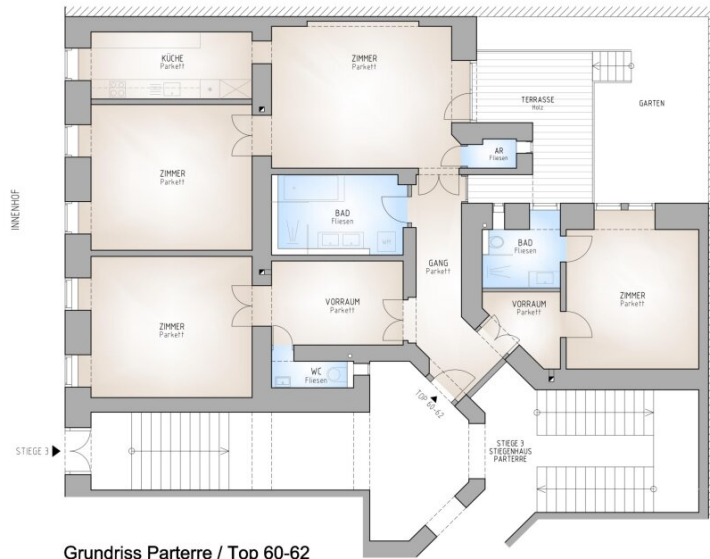












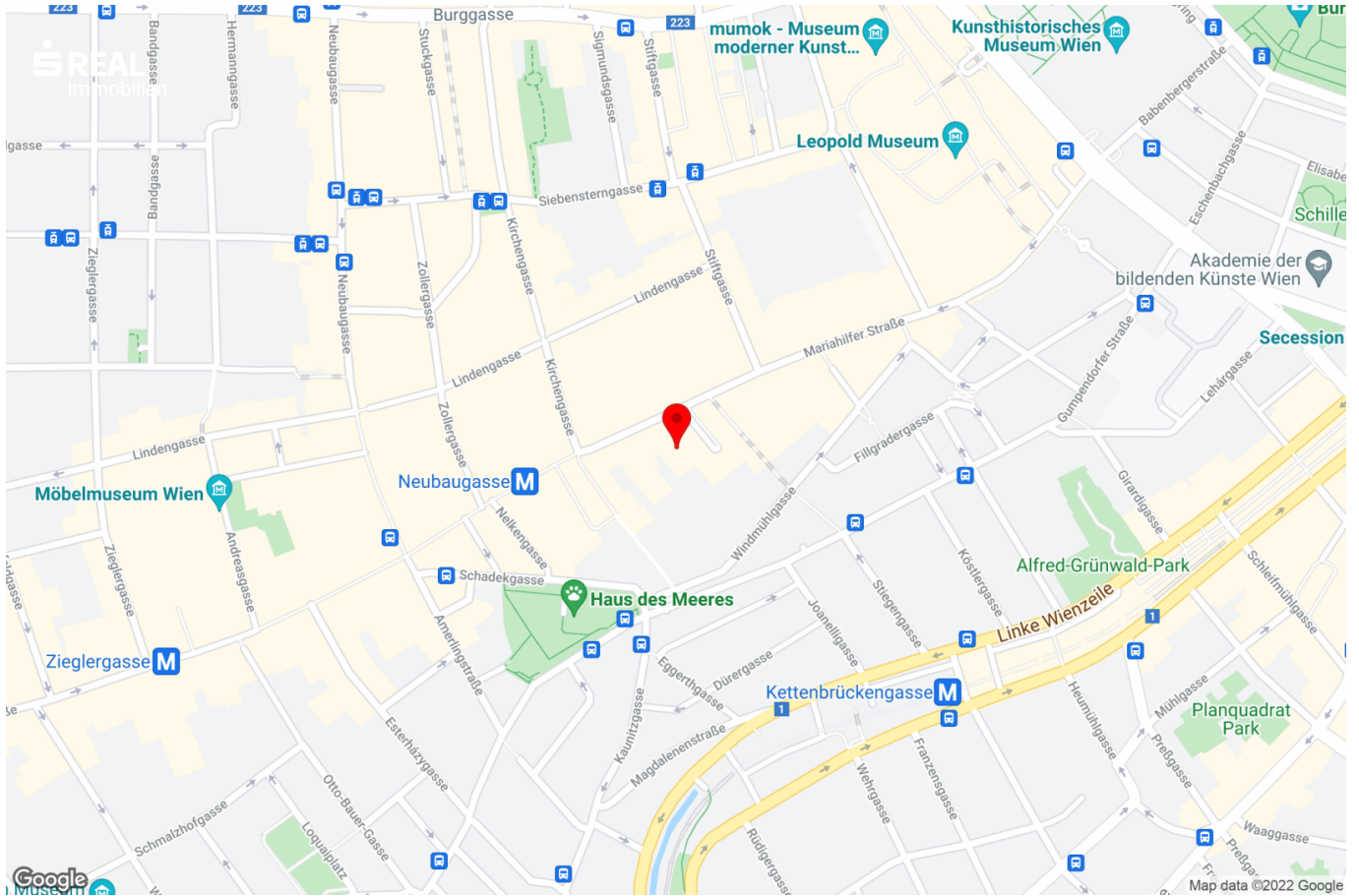
Grundriss Parterre / Top 60-62



VERMARKTUNGSPLAN

1060 Wien, Mariahilfer Straße 49 / Stiege 3 / Parterre / Top 60 - 62





Objektbeschreibung

Die schöne Wohnhausanlage befindet sich in der Fußgängerzone der Mariahilferstraße im 6. Bezirk. Eine sehr gute öffentliche Anbindung ist durch die U-Bahnstation Neubaugasse (U3), die sich unmittelbar vor der Haustüre befindet und in weiterer Folge durch die Buslinie 13A gegeben. Die Einkaufsstraße Mariahilferstraße bietet optimale Einkaufsmöglichkeiten.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2533481?accessKey=614e>

Die Wohnung mit einer Größe von ca.138,34 m² liegt im Erdgeschoss und befindet sich im hinteren Teil des Wohnhauses auf der Stiege 3 in absoluter Hofruhelage. Sie wird befristet auf 5 Jahre vermietet. Die Wohnung ist ein Erstbezug nach kompletter Sanierung, daher ist der Zustand sehr gut.

Die Raumaufteilung ist wie folgt: Vorraum, kleiner Vorraum, Zimmer, mit anschließenden Duschbad mit WC, Zimmer mit Vorraum und WC, Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken, Wohnzimmer mit Ausgang auf Terrasse, Küche und Zimmer. Seitens des Vermieters wird noch eine neue Wohnungseingangstür eingebaut. Derzeit befindet sich in einem der Zimmer ein Wasserschaden, welcher ebenfalls zeitnah behoben wird.

Die Gesamtmiete von € 2.556,27 schlüsselt sich folgendermaßen auf: Netto-Miete: € 2.005,93, Betriebskosten: € 317,95, Umsatzsteuer: € 232,39.

Die Kautions beträgt € 9.518,91.

Erforderliche Unterlagen: Meldezettel, Ausweiskopie und die letzten 3 durchgängigen Gehaltsnachweise.

Interesse geweckt? Ich berate Sie gerne und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <125m

Klinik <150m

Krankenhaus <1.050m



Kinder & Schulen

Schule <350m
Kindergarten <175m
Universität <375m
Höhere Schule <975m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <125m

Sonstige

Geldautomat <125m
Bank <200m
Post <200m
Polizei <300m

Verkehr

Bus <200m
U-Bahn <50m
Straßenbahn <325m
Bahnhof <50m
Autobahnanschluss <4.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.