

ALSERGRUND: Sanierte 2-Zimmer Wohnung in zentraler Lage (Nähe Spittelau und Franz Josefs-Bahnhof)



Objektnummer: 879

Eine Immobilie von DFi - Immobilitentreuhand & Financial Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Liechtensteinstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,00 m ²
Gesamtfläche:	41,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,04 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	849,00 €
Kaltmiete (netto)	705,32 €
Kaltmiete	849,00 €
Betriebskosten:	143,68 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer

DFi - Immobilienreuhand & Financial Consulting GmbH
Linzer Straße 377/1-2

1140 Wien

T bitte um Anfrage via K
F +43 1 25 33 033-5533

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

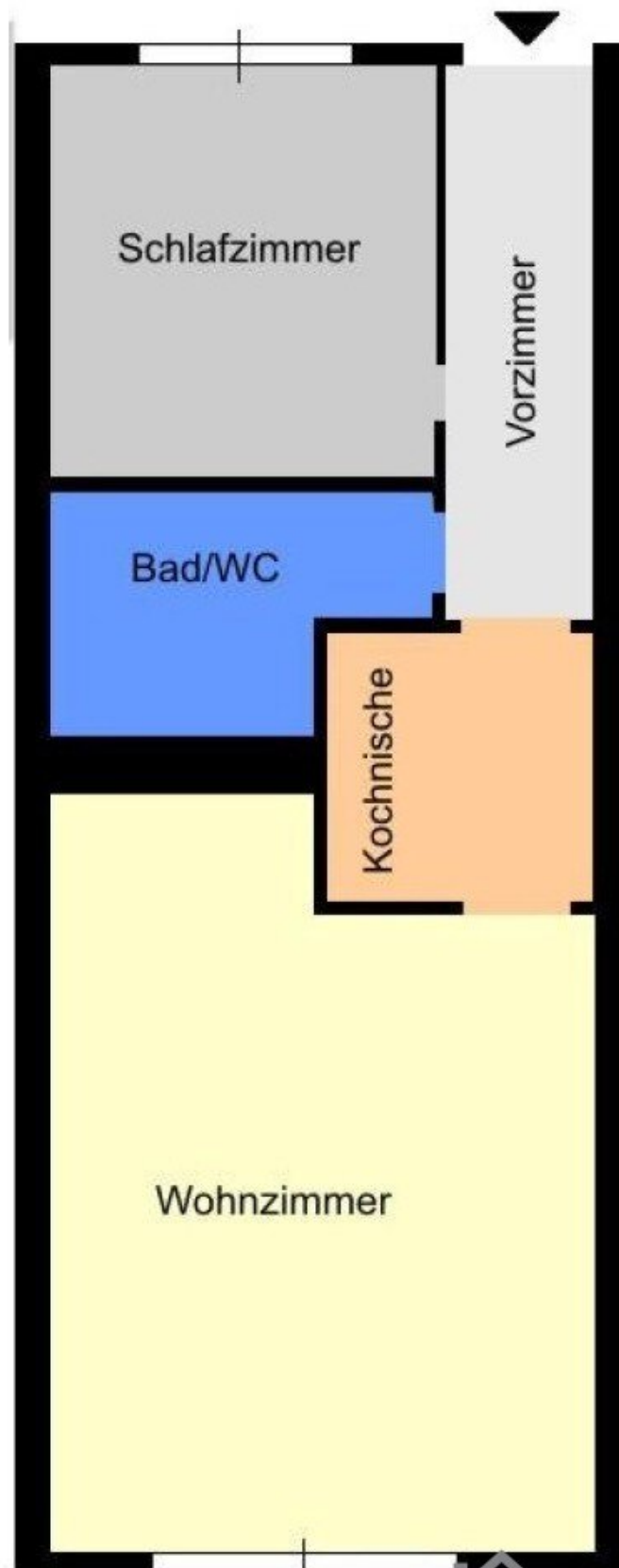
gstermin zur











Skizze

Objektbeschreibung

DFi - Immobilienreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zur Anmietung ab dem 01.02.2026 an:

Zentrales 2-Zimmer City-Appartement in guter Wohnlage und hervorragender Öffi-Anbindung

Die Wohnung befindet sich in einem Neubau im **4. Stock mit Lift** und ist sowohl hofseitig als auch straßenseitig angeordnet.

Auf einer Wohnfläche von knapp 41m² erwartet den Mieter in moderner Grundriss.

Die **Raumaufteilung** ist wie folgt: **Vorzimmer**/Gang, großes **Wohnzimmer**, **Küchennische** (möbliert inkl. aller Geräte), **Badezimmer** mit Dusche, Toilette, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss, **Schlafzimmer**

Der Zustand der Wohnung ist als sehr gut und gepflegt zu bezeichnen; dieser Zustand ist auch auf den Fotos ersichtlich.

Das Badezimmer wurde vor einigen Jahren komplett erneuert.

Beheizt wird das Objekt mit einer klassischen Fernwärme-**Zentralheizung**.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (mehrere Supermärkte, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar!

Eine Tiefgarage im Haus ist vorhanden; Plätze können separat nach Verfügbarkeit angemietet werden.

Sehr gute öffentliche Anbindung:

Straßenbahnlinien 37 und 38 sind innerhalb von ca. 3 Gehminuten erreichbar

U6 - Nußdorfer Straße ist in rd. 6 Gehminuten erreichbar

U4/U6 - Spittelau ist in ca. 7 Gehminuten erreichbar

Interessiert? - Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen unverbindlichen
Besichtigungstermin!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für einen persönlichen Termin
unter anfrage@dfi.co.at jederzeit gerne zur Verfügung!

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 <250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap