

**Tolle 4-Zimmer Wohnung - hell, gut durchdachter  
Grundriss und zwei Balkone**



**Objektnummer: 5733**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2006                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 125,06 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 125,06 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 82,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,34                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 3.320,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.693,08 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 3.018,18 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 325,10 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 301,82 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lisa Gehringer**

Fermoso Immobilienreuehand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10

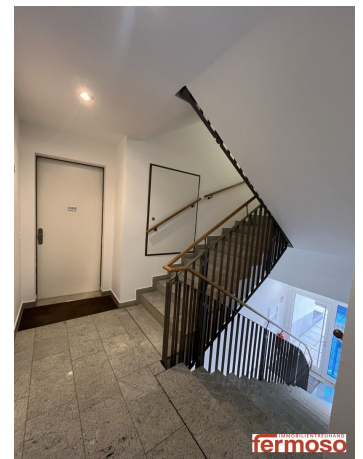












KAASGRABENGASSE  
DARINGERGASSE 2  
1190 WIEN

### 3. STOCK

TOP 8

VORRAUM 11,10m<sup>2</sup>  
FLUR 3,00m<sup>2</sup>  
BAD/WC 6,00m<sup>2</sup>  
DUSCHE 3,20m<sup>2</sup>  
ZIMMER 15,70m<sup>2</sup>  
ZIMMER 14,78m<sup>2</sup>  
WC 13,80m<sup>2</sup>  
ABSTELLRAUM 1,69m<sup>2</sup>  
ZIMMER 1,16m<sup>2</sup>  
KÜCHE 41,40m<sup>2</sup>  
KÜCHE 11,39m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 125,06m<sup>2</sup>

BALKON 10,56m<sup>2</sup>

BALKON 5,78m<sup>2</sup>

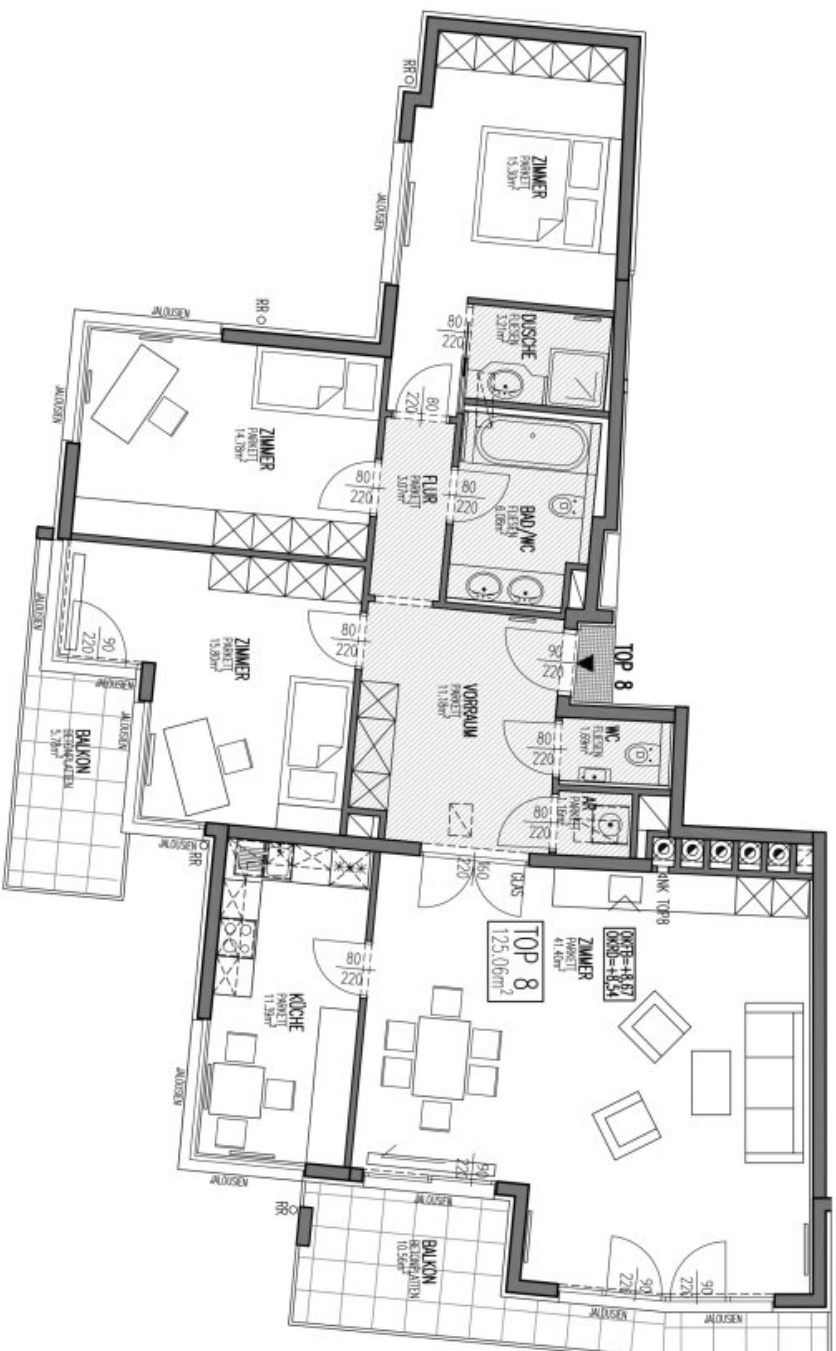
BALKONFLÄCHE 16,34m<sup>2</sup>

L.T. POLIERPLAN 30.11.2006

DE Dargestellte Wohnung – ALLE DIMENSIONEN SIND IN METERN, AUFGERUNDET AUF ZEHNTHEILE VON EINER DEZIMALSTELLE. DIE DIMENSIONEN SIND IN METERN, AUFGERUNDET AUF ZEHNTHEILE VON EINER DEZIMALSTELLE.



LAGE IM GEBÄUDE



## Objektbeschreibung

Zu vermieten ist eine wunderschöne, helle 4-Zimmer Wohnung in sehr guter Lage im 19. Bezirk.

Die Wohnung besticht durch einen sehr gut durchdachten Grundriss. Durch einen geräumigen Vorraum gelangt man linkerhand in den hellen Wohnraum, von wo aus man auf den Südbalkon gelangt. Die moderne, helle Küche inkl. aller Geräte befindet sich in einem separaten Raum.

Das Gäste-WC, sowie den Abstellraum (inkl. Waschmaschinenanschluss) erreicht man direkt vom Vorraum aus. Von hier aus gelangt man in alle Schlafräume, sowie Bäder. Alle Schlafzimmer sind ähnlich groß und verfügen über genug Platz für Bett und Schränke, eines der Zimmer überzeugt mit eigenem Balkon, ein weiteres hat ein eigenes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und einem Waschbecken.

Das Hauptbadezimmer ist mit zwei Waschbecken, einem WC, sowie einer Duschwanne ausgestattet.

Alle Fenster sind abdunkelbar (Innen-oder Außenjalousien), die Wohn-und Schlafzimmer verfügen über Klimageräte.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- WC mit Handwaschbecken
- Wohnraum mit Balkon
- Küche
- Schlafzimmer mit Balkon
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer
- Schlafzimmer inkl. Badezimmer

- Kellerabteil

Die Wohnung besticht durch eine sehr gute Lage im 19. Bezirk, die Linie 38 in Richtung Schottentor fährt nur weniger Meter vor der Haustüre, Naherholungsgebiete wie z.B. den Kahlenberg erreicht man in Kürze, die beliebte Pizzeria L'autentico ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Das Haus verfügt über eine Tiefgarage, in welcher ein Stellplatz zusätzlich angemietet werden kann (EUR 110,00/Monat). Selbstverständlich kann man alle Etagen bequem über einen Aufzug erreichen. Ebenso verfügt das Haus über einen Waschmaschinenraum im Keller, sowie einen Fahrradabstellraum.

Bei den Fotos handelt es sich um Symbolbilder einer ähnlichen Wohnung im selben Gebäude. Diese Bilder bilden den Standard der Wohnung ab.

**Rufen Sie mich an, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme:**

Lisa Gehringer

+43 660 - 83 68 763

lg@fermoso.at

**Besichtigungen sind flexibel, auch am Abend und am Wochenende möglich.**

3 BMM Kautio, befristetes Mietverhältnis auf maximal 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap