

**LICHTDURCHFLUTETE 3 ZIMMER WOHNUNG - ZENTRALE
LAGE - GROSSZÜGIGE RAUMAUFTEILUNG - IM HERZEN
DES 3. WIENER GEMEINDEBEZIRK - TIEFGARAGE IM
HAUS ZU MIETEN**



Objektnummer: 4571

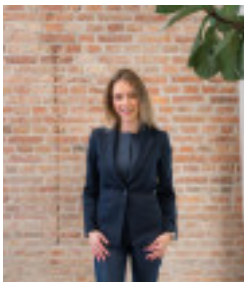
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

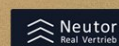
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grimmelshausengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,40 m ²
Nutzfläche:	76,40 m ²
Gesamtfläche:	76,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 48,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	1.690,00 €
Kaltmiete (netto)	1.415,79 €
Kaltmiete	1.536,36 €
Betriebskosten:	120,57 €
USt.:	153,64 €
Provisionsangabe:	

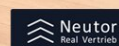
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







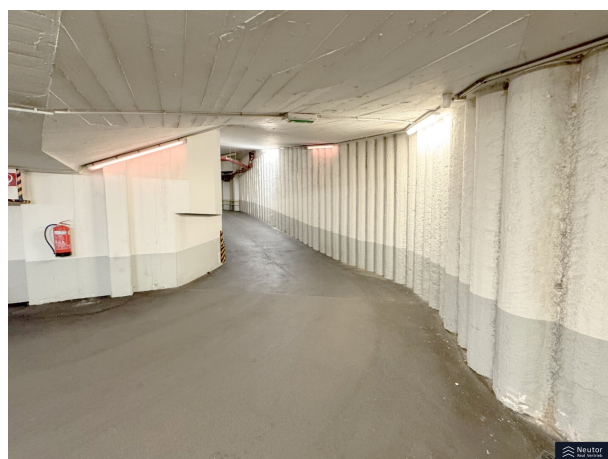




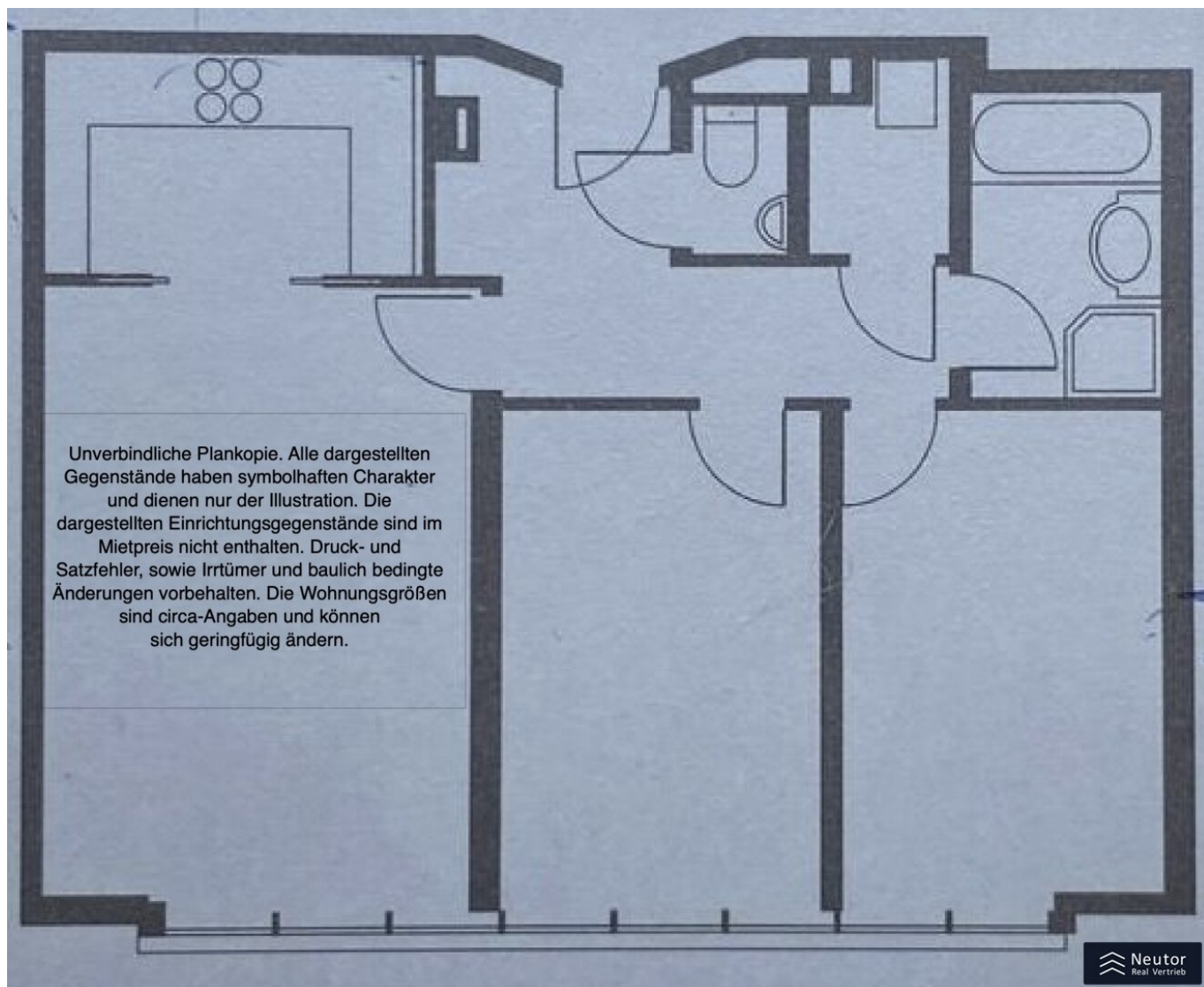












Unverbindliche Plankopie. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter und dienen nur der Illustration. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Mietpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa-Angaben und können sich geringfügig ändern.

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine atemberaubende 3-Zimmer Wohnung in einer begehrten Lage von Wien. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Rochusmarkt, Bahnhof Wien Mitte U3/U4 sowie der Stadtpark.

Eckdaten:

WNFL: ca. 76,40 m²

Zimmer: 3

Abstellraum: Ja

Küche: ja, - offene Wohnküche

Badezimmer: 1 mit Badewanne und Dusche

WC: 1, separat mit Handwaschbecken

Waschmaschinenanschluss: ja, im Abstellraum

Stockwerk: 6. Etage

Lift: ja

Kellerabteil: ja

Beschreibung:

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in der Grimmelshausengasse im 3. Wiener Gemeindebezirk bietet den perfekten Rückzugsort in zentraler Lage. Die großzügige Fensterfront in allen Räumen sorgt für eine angenehme Belichtung und schafft eine freundliche, offene Atmosphäre. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf helle, gut geschnittene Räume und eine ausgezeichnete Wohngegend legen.

Über ein angenehm gestaltetes Vorzimmer erreichen Sie zentral alle Wohnräume. Auf der linken Seite befindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken. Rechts gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer, das mit einer Einbauküche ausgestattet ist, die alle

notwendigen Geräte bietet. Die Fensterfront im Wohnzimmer sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und lässt viel Tageslicht in den Raum strömen.

Vom Flur aus erreichen Sie zwei weitere, lichtdurchflutete Schlafzimmer, die sich ebenso als Arbeitszimmer oder Ankleidezimmer nutzen lassen. Auch das Badezimmer, das mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet ist, ist vom Gang aus zugänglich. Zusätzlich finden Sie hier einen praktischen Abstellraum, in dem eine Waschmaschine untergebracht werden kann.

Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist die Möglichkeit, eine Garage anzumieten, was den Komfort für Auto-Besitzer erheblich steigert.

Kosten:

Brutto-HMZ: € 1.690,- inkl. BK und USt

Warmwaaser/Kaltwasser/Heizkosten: Kautiön: € 100,95,- inkl. USt.

Kautiön: 3 BMM

Provision: keine

Garage: 140,- inkl. BK und USt. - optional anmietbar

Infrastruktur:

Im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirks werden Sie mit kurzen Wegen und einer top Infrastruktur verwöhnt. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof Wien Mitte Landstraße mit U3 sowie U4 Anbindung. Der Stadtpark zum Entspannen, steht Ihnen in nur wenigen Gehminuten zur Verfügung. Begeisterte Fitnessliebhaber können Ihren Nachmittag im beliebten John Harris Fitnesscenter verbringen. Das Hundertwasser Haus erreichen Sie ebenfalls in nur wenigen Gehminuten. Begeisterte Shoppingliebhaber haben es nicht weit zu Wien Mitte the Mall oder zum Shopping Center Management GmbH. Das Village Cinema erreichen Sie ebenfalls fußläufig. Eine tolle Wohnung mit einer tollen Infrastruktur.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und

ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap