

**Hofseitige 1,5 Zimmer Wohnung mit Stil und Ruhe – Nähe
Volkstheater**



Objektnummer: 6110

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	33,87 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 103,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,28
Gesamtmiete	900,00 €
Kaltmiete (netto)	759,21 €
Kaltmiete	818,18 €
Betriebskosten:	58,97 €
USt.:	81,82 €
Infos zu Preis:	

Vertragserrichtungsgebühr € 180,-

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

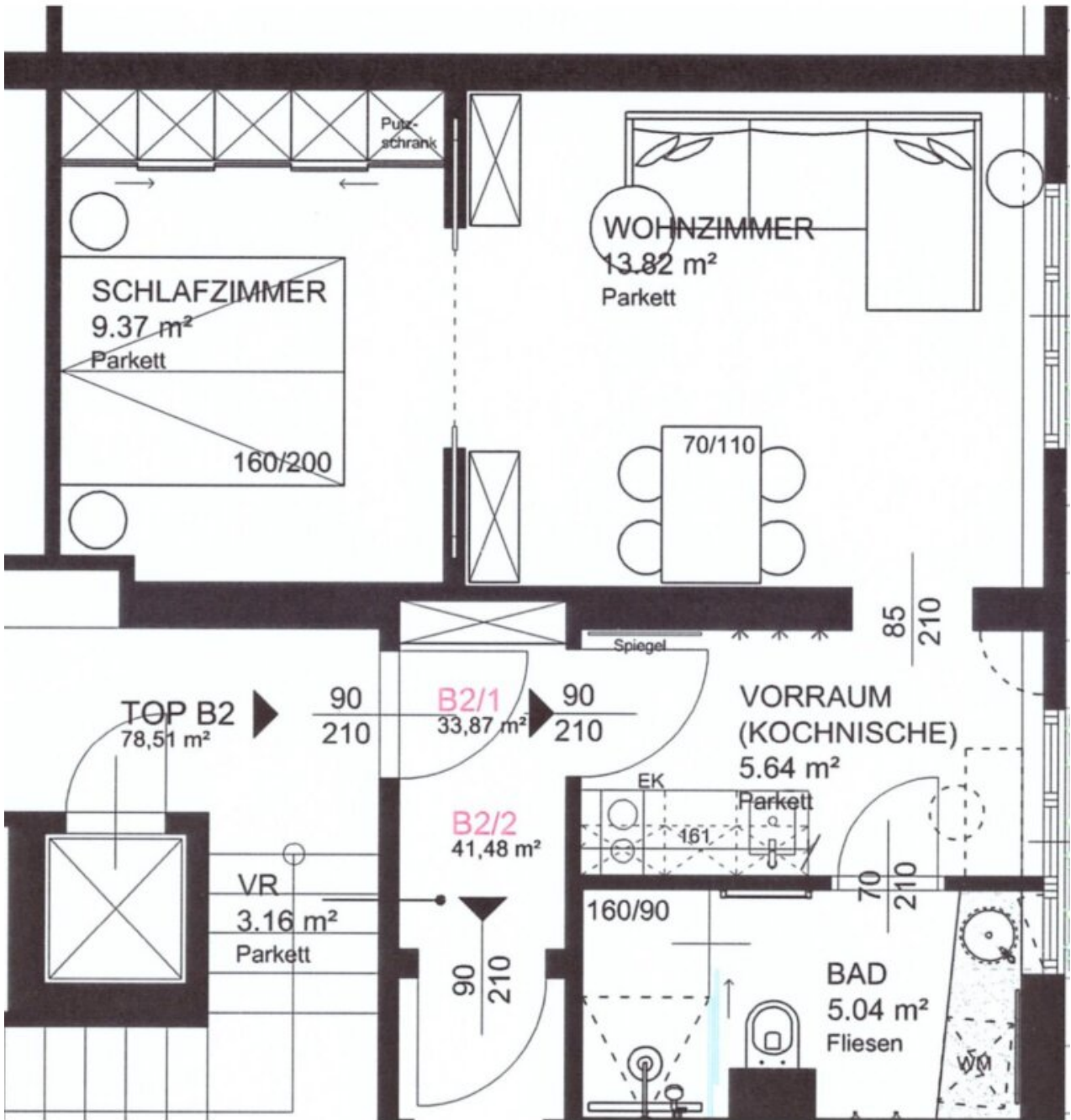


Artjom Zakaryan









Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung bietet auf kompakter Fläche mit ca. 34m² durchdachtes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung. Sie eignet sich ideal für Singles oder Pendler, die eine zentrale, aber ruhige Lage suchen.

Highlights auf einen Blick:

- 2022 Generalsanierung – geplant und umgesetzt mit Architektenplanung
- Absolute Hofruhelage – ruhig und geschützt vom städtischen Trubel
- Infrarotheizung – moderne, energieeffiziente Heizlösung
- Hochwertiger Parkettboden & edle Fliesen in Bad und Küche
- Möblierte Küche und Bad – sofort bezugsbereit
- Maßgefertigter Kleiderschrank – optimal genutzter Stauraum
- Nur 5 Minuten zu Fuß zum Volkstheater & zur U-Bahn

Die Wohnung ist im Grundriss mit der Einheit Top B2 / 1 ersichtlich.

Verkehrsanbindung:

Die U-Bahn-Station Volkstheater (U2 & U3) ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung sowohl in die Wiener Innenstadt als auch in Richtung Westbahnhof und Hauptbahnhof.

Nur wenige Schritte entfernt befinden sich auch die Straßenbahnlinien 49 und 46, die Sie rasch zur Ringstraße, zur Mariahilfer Straße oder Richtung Ottakring bringen. Buslinien wie der 13A erweitern die Anbindung und sorgen für maximale Flexibilität im Alltag.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://www.zakaryan.at) gerne für Sie unter [+43 676 496 3419](tel:+436764963419) oder zp@zakaryan.at auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine

nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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 <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap