

Innenhofruhelage - Möblierter Erstbezug nach Sanierung - U3 Schweglerstraße



Objektnummer: 7485/182

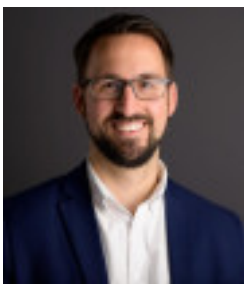
Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Witzelsbergergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.150,00 €
Kaltemiete (netto)	931,05 €
Kaltemiete	1.045,45 €
Betriebskosten:	114,40 €
USt.:	104,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



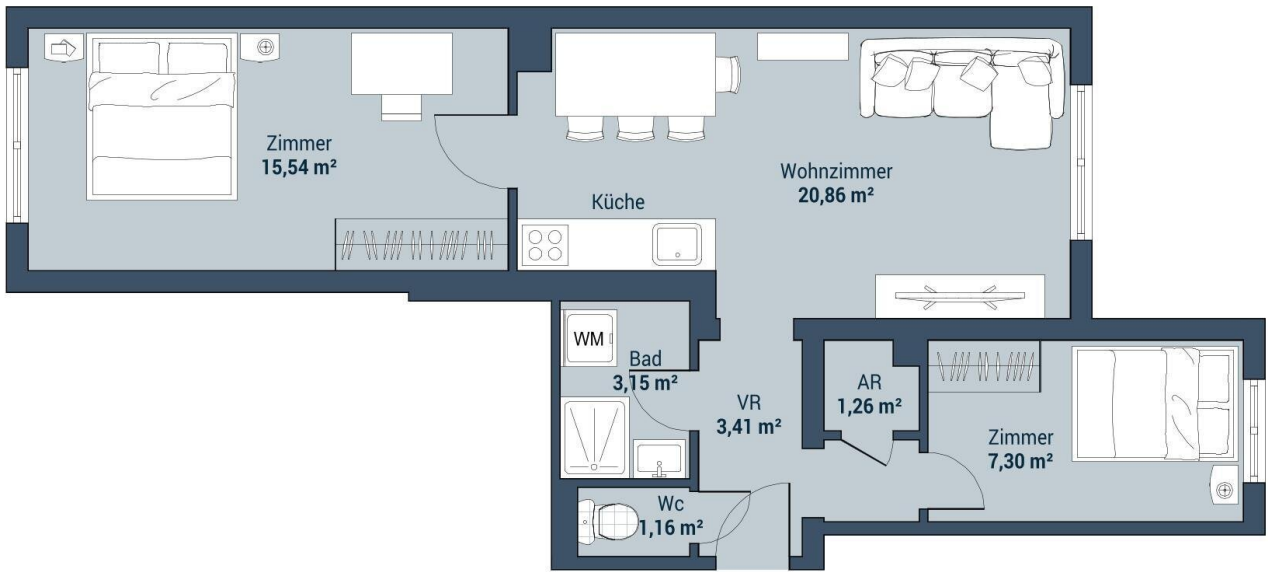
Ing. Raoul-Arthur Billan

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09









Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit integrierter Wohnküche – Erstbezug nach Sanierung

Ruheoase im Herzen von 1150 Wien

Diese vollständig sanierte 3-Zimmer-Wohnung vereint modernen Komfort mit harmonischer Raumaufteilung.

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer mit integrierter Küche:** Großzügiger Wohn-Essbereich mit einer erstklassigen Küchenzeile (Herd, Backofen, Geschirrspüle, Eiskasten), direkt zum grünen Innenhof ausgerichtet.
- **Schlafzimmer hofseitig:** Ruhiges Zimmer mit Platz für Bett und Kleiderschrank.
- **Schlafzimmer:** Perfekt als Elternschlafzimmer mit Ausrichtung auf die ruhige Einbahnstraße
- **Bad:** Modernisiertes Bad mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschine.
- **Separates WC:** Praktisch positioniert für zusätzlichen Komfort.
- **Abstellraum:** Extra Platz

Lage:

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitengasse im 15. Bezirk**, umgeben von Grünflächen. Geschäfte, Cafés und die U-Bahn-Station (U3 Schweglerstraße) sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Gleich in der Nähe: Straßenbahn 9, Autobus 48A, BILLA, Spar, Kriemhildplatz

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 <750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap