

## **Generalsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung nahe Schottentor**



**Objektnummer: 1742**

**Eine Immobilie von 2M Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwarzspanierstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1875
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 168,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,97
Gesamtmiete	1.954,63 €
Kaltmiete (netto)	1.452,66 €
Kaltmiete	1.776,93 €
Betriebskosten:	287,72 €
USt.:	177,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mathias Mesaric, MA**

2M Immobilien e.U.

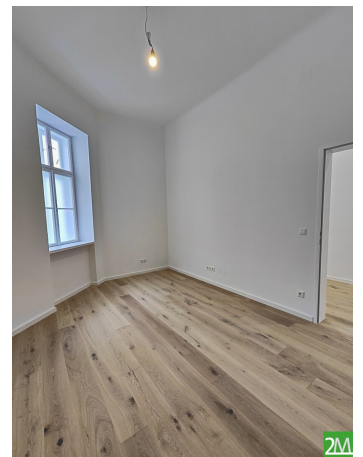
Elisabethallee 42A/B  
1130 Wien

T +43 650 8022435

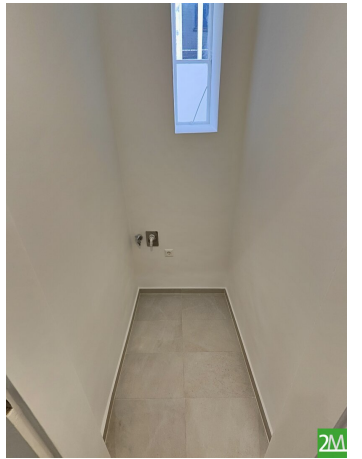
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



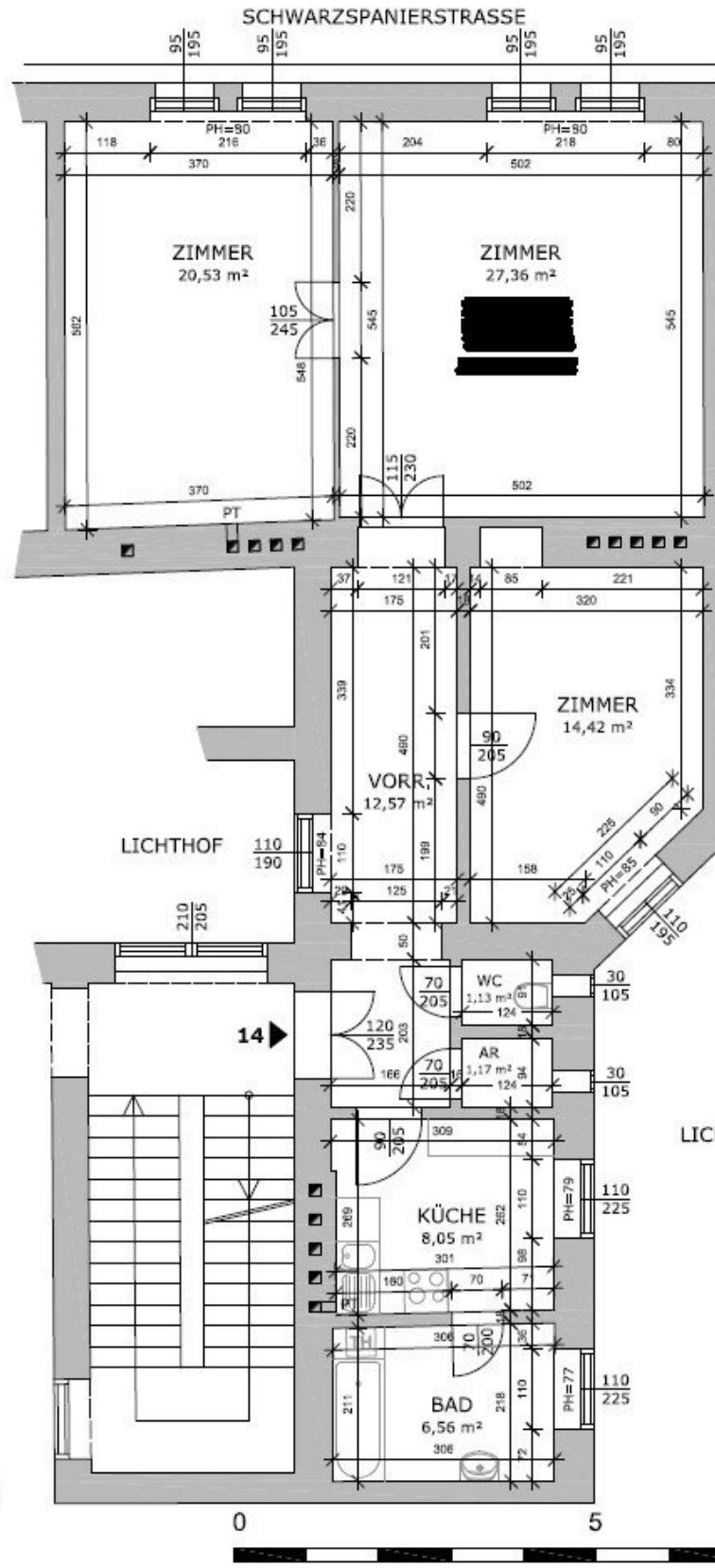
termin zur











Grundriss M 1:100  
4. Stock, Top 14



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine generalsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung im 9. Bezirk in der Schwarzspanierstraße mit einer Wohnfläche von rd. 94m<sup>2</sup>. Die Wohnung liegt im 4. Liftstock eines Eckzinshauses und wird auf 5 Jahre befristet mit einem einjährigen Kündigungsverzicht vermietet.

### Die wichtigsten Infos im Überblick:

- Zwei straßen- und ein hofseitiges Zimmer
- Moderne Einbauküche mit allen wichtigen Geräten
- Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschbecken
- Separates WC und praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil vorhanden
- Aktuell Lärmbelastung durch Arbeiten im Haus
- Grundrissplan nicht 100%ig korrekt (Küche und Bad vertauscht + größerer Gangbereich)

Die Lage in der Schwarzspanierstraße ist sehr gut. Die Hauptuniversität, das Juridicum sowie der Votivpark sind nur wenige Gehminuten entfernt. Zahlreiche Restaurants und Bars befinden sich in Gehdistanz. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut gegeben. Fußläufig erreichen Sie nach wenigen Minuten den Verkehrsknotenpunkt Schottentor mit der Linie U2 sowie zahlreichen Straßenbahn- und Busverbindungen. Durch die Nähe zu Währinger und Alser Straße sowie zum Ring ist auch die Anbindung mit dem Auto gut gegeben.

Für weitere Auskünfte sowie eine Besichtigung stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mathias Mesaric, MA



2M Immobilien e.U.

Mobil: 0650 80 22 435

Mail: [mm@2m-immobilien.at](mailto:mm@2m-immobilien.at)

[www.2m-immobilien.at](http://www.2m-immobilien.at)

### **Hinweis:**

Es wird festgehalten, dass die Firma 2M Immobilien e.U. nicht als Doppelmakler, sondern nur einseitig für den Vermieter tätig ist. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Vermieter. Dieses ergibt sich aus einer regelmäßigen Geschäftsverbindung.

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 <500m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap