

**Erstbezug nach Generalsanierung: Schöne  
3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Terrasse nahe  
Schottentor**



**Objektnummer: 1758**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwarzspanierstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	68,32 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	1.687,94 €
Kaltmiete (netto)	1.298,08 €
Kaltmiete	1.534,48 €
Betriebskosten:	209,75 €
USt.:	153,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mathias Mesaric, MA**

2M Immobilien e.U.  
Elisabethallee 42A/B15  
1130 Wien

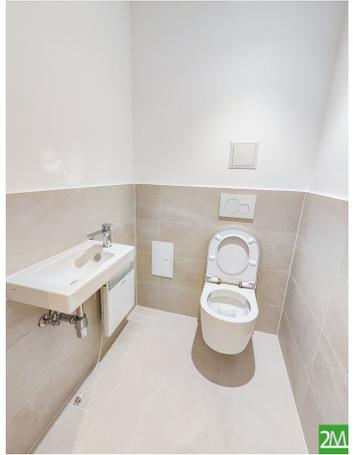
T +43 650 8022435

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

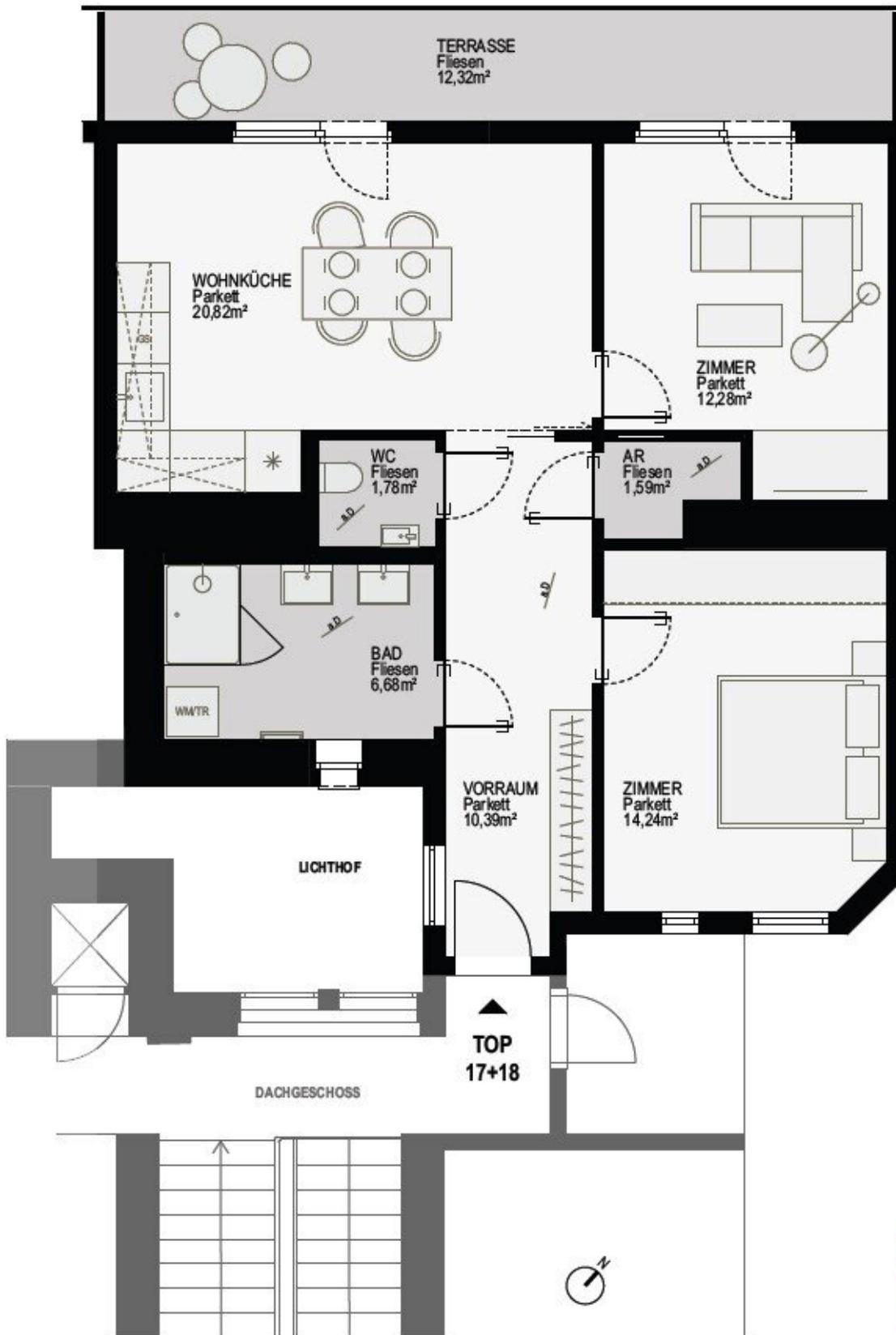








# SCHWARZSPANIERSTRASSE



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine generalsanierte 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Terrasse in bester Wohnlage im 9. Bezirk in der Schwarzspanierstraße. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 68m<sup>2</sup> plus eine Terrasse mit ca. 12m<sup>2</sup>, liegt im letzten Liftstock eines Eckzinshauses und wird auf 5 Jahre befristet mit einem einjährigen Kündigungsverzicht vermietet. Eine Videotour durch die Wohnung steht auf der Plattform zur Verfügung und kann bei Bedarf auch gerne separat verschickt werden.

### Die wichtigsten Infos im Überblick:

- Geräumige Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse (straßenseitig)
- Terrasse nordwestseitig in Richtung Schwarzspanierstraße
- Zwei Zimmer (eines straßenseitig mit Ausgang zur Terrasse, eines hofseitig in einen Lichthof)
- Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC und praktischer Abstellraum
- Fahrradraum im Keller vorhanden
- Tolle Ausstattung: Moderne Küche, schöner Parkettboden, großformatige Fliesen, Klimaanlage in den straßenseitigen Zimmern

Das große Plus der Wohnung ist die tolle Lage. 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 ausgezeichnet. 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