

## RENOVIERTE 2,5 ZIMMER WOHNUNG BEI U1 KEPLERPLATZ



**Objektnummer: 1693/203**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,34
<b>Gesamtmiete</b>	1.308,79 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	891,52 €
<b>Kaltmiete</b>	1.189,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,62 €
<b>USt.:</b>	118,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

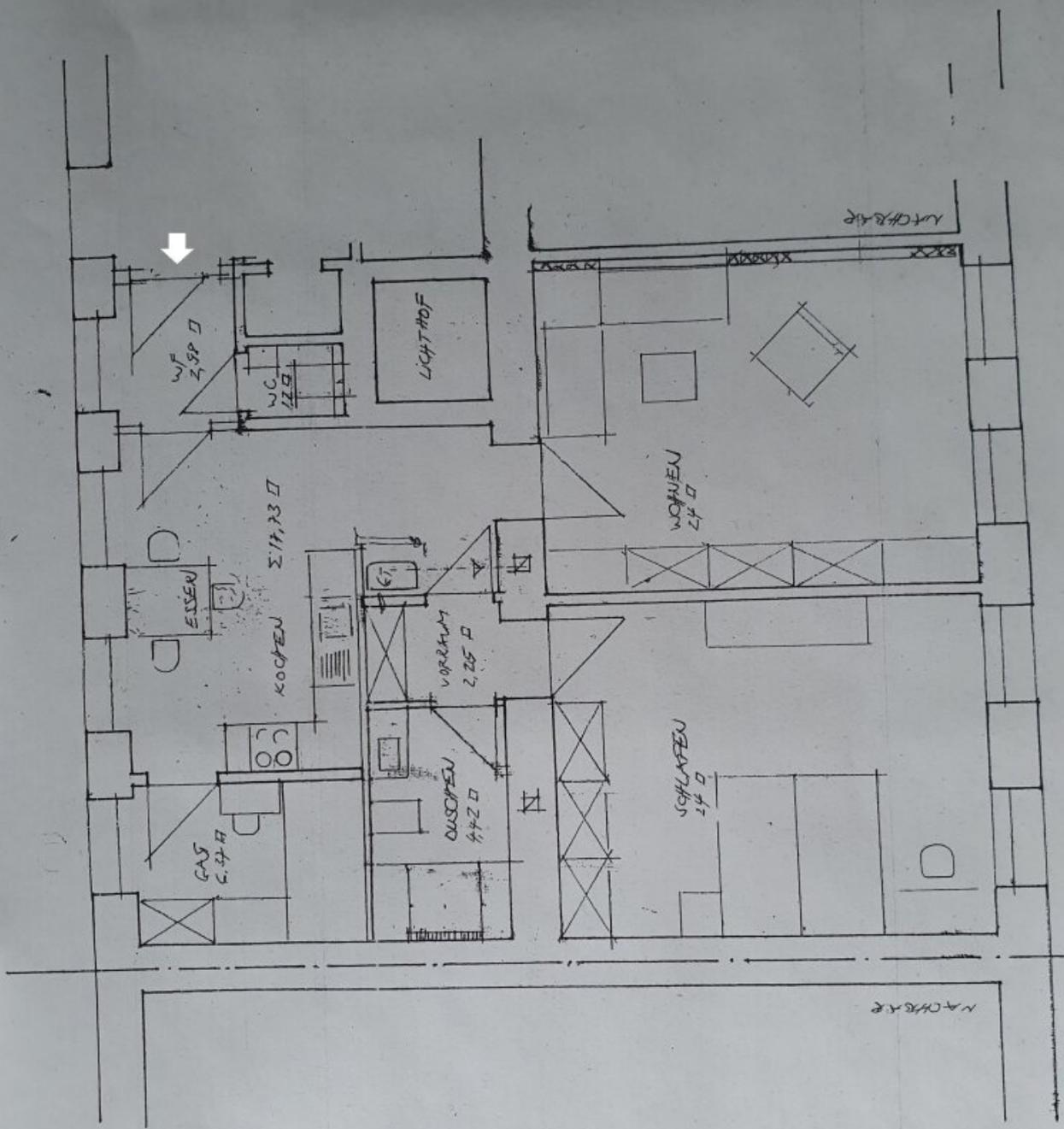


**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH







7/132

09  
7/132

## Objektbeschreibung

### 2,5 Zimmer im 4. Liftstock Nahe Keplerplatz U1

Zur Vermietung steht eine **sehr gut aufgeteilte 2,5 Zimmer-Wohnung** mit einer **Wohnfläche von ca. 84m<sup>2</sup>**. Diese **modernisierte Wohnung** befindet sich im **4. Liftstock** eines Gründerzeithauses. Die Wohnung wurde **vor wenigen Jahren renoviert** und besticht durch die **perfekte Raumaufteilung** sowie die **unmittelbare Nähe zur U1 Keplerplatz**, die Sie in **nur 7 Minuten in einer Linie zum Stephansplatz (Zentrum)** bringt.

**Diese Wohnung erstreckt sich auf ca. 84m<sup>2</sup> Wohnfläche und gliedert sich wie folgt:**

- Vorraum
- separates WC
- separate Küche mit Essplatz
- 1x Kammer (kleines Zimmer)
- 2x Zimmer (Wohn-/Schlafzimmer)
- Bad mit Dusche, Waschbecken, WC und WM-Anschluss

**Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:**

- moderne Wohnküche mit allen Geräten
- mehrfachverglaste Fenster

- Badezimmer mit moderner Verfliesung
- Gegensprechanlage

Der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

### **Hinweis:**

Die angegebenen Energiewerte beruhen auf dem 2023 abgelaufenen Energieausweis. Es wird seitens der Hausverwaltung im **2. Halbjahr 2025** ein **neuer Energieausweis** erstellt.

### **Kosten:**

- Monatliche Bruttomiete inkl. Betriebskosten, Lift-BK, Küche, Verwaltungskosten und USt.: **€ 1.308,79**
- Kautions: 3 BMM

### **Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://www.iconia.at)

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap