

**400m zur U3 - Erstbezug - Mahü ums Eck - Südausrichtung
- hochwertig Ausstattung**



Objektnummer: 8237

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 155,61 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,64
Gesamtmiete	2.350,00 €
Kaltmiete (netto)	2.136,36 €
Kaltmiete	2.136,36 €
USt.:	213,64 €
Provisionsangabe:	

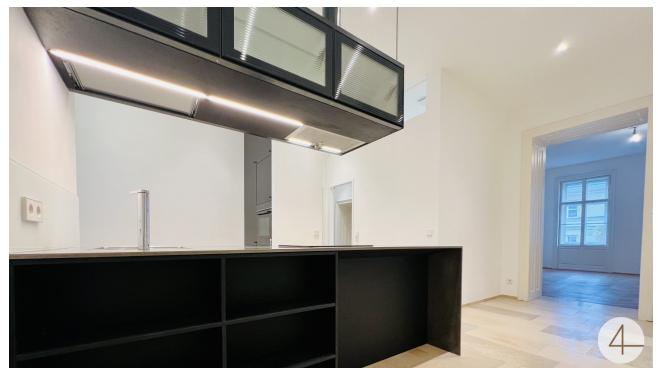
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

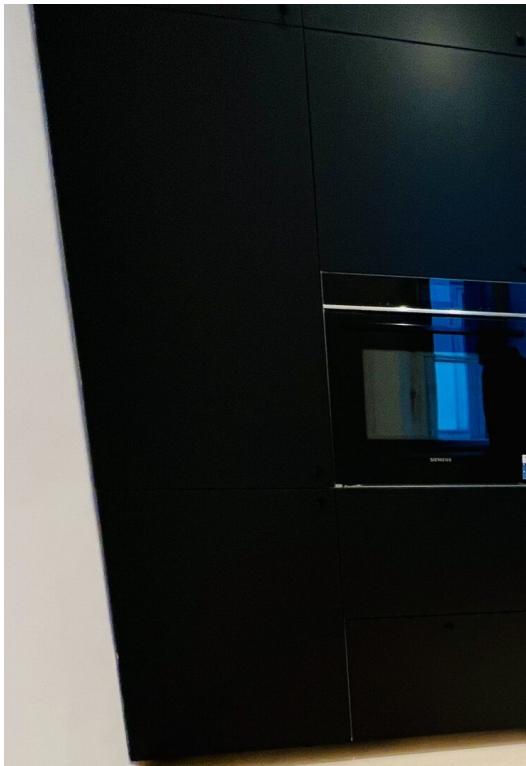
Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf







4

Objektbeschreibung

Dieser **Erstbezug**, eine **hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung**, vereint urbanen Stil mit modernem Wohnkomfort. Im 3. Liftstock gelegen, überzeugt sie mit lichtdurchfluteten Räumen, **Fußbodenheizung** und einer **eleganten Ausstattung**. Das großzügige Wohnzimmer und das Hauptschlafzimmer mit Schrankraum sind nach Süden ausgerichtet und sorgen für ein besonders helles, angenehmes Wohngefühl. Eine neue Designküche, ein stilvolles Bad mit Badewanne und WC sowie ein separates Gäste-WC runden dieses exklusive Angebot ab. **Die Mariahilfer Straße und die U3-Station Neubaugasse liegen nur wenige Schritte entfernt – urbanes Leben trifft hier auf stilvolles Wohnen.**

Eckdaten:

- ab sofort verfügbar
- Mietdauer: 3 Jahre
- Vorraum
- Wohnbereich
- 1. Zimmer mit Schrankraum
- 2. Zimmer
- Küche separat
- Badezimmer mit Badwanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- WC separat
- Fußbodenheizung

- Gas-Etagenheizung

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden des 7. Bezirks – nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße und der U3-Station Neubaugasse entfernt. Hier treffen urbanes Leben, trendige Boutiquen und kulinarische Vielfalt auf charmante Wiener Wohnkultur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Schulen liegen in unmittelbarer Umgebung. Trotz der zentralen Lage genießt man hier eine ruhige Wohnatmosphäre mit hoher Lebensqualität.

Öffentliche Verkehrsanbindungen

10 m zur Straßenbahnenlinien 49 – „Stiftgasse“

270 m zur Autobuslinie 48A – „St. Ulrichs Platz“

450 m zur Autobuslinie 13A – „Westbahnstraße“

400 m zur U-Bahn U3 – „Neubaugasse“

700 m zur Straßenbahnenlinien 48 – „Auerspergstraße“

Kosten

monatliche Miete: 2.350,- Euro (inkl. Betriebskosten, Liftkosten und Umsatzsteuer)

Die Energiekosten ist separat zu zahlen.

Kaution: 7.050,- Euro

Die Kosten für die Mietvertragserrichtung sind 360,- zzgl. 20% Ust.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Näheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.