

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



**Objektnummer: 8237**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Hellebrand**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf









## 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 Straßenbahnlinien 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 Straßenbahnlinien 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 Naheverhältnis besteht.

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