

**"4. BEZIRK - Moderne 2 Zimmer Wohnung mit großem Balkon und Weitblick"**



Ansicht - Moderne 2 Zimmer Wohnung mit großem Balkon und Weitblick Miete 4. Bezirk Wien

**Objektnummer: 53170**

**Eine Immobilie von MIA Real Estate**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 103,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,78
<b>Gesamtmiete</b>	970,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	752,64 €
<b>Kaltmiete</b>	892,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,06 €
<b>USt.:</b>	77,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

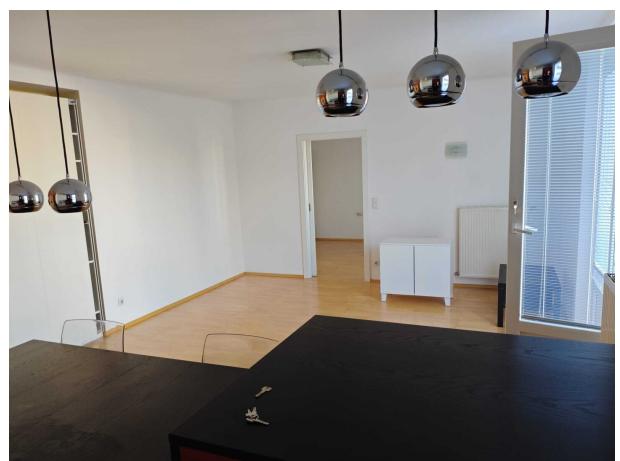
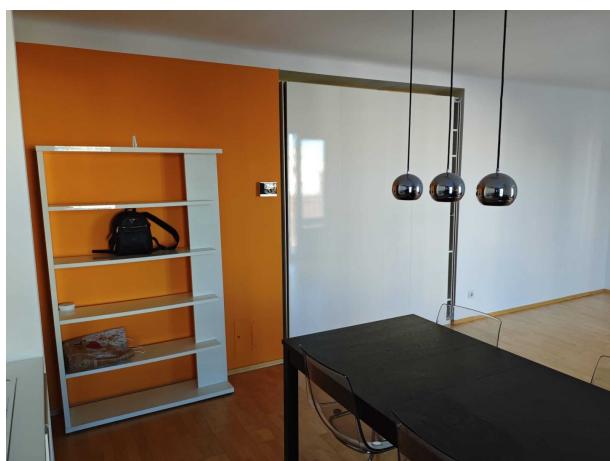
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

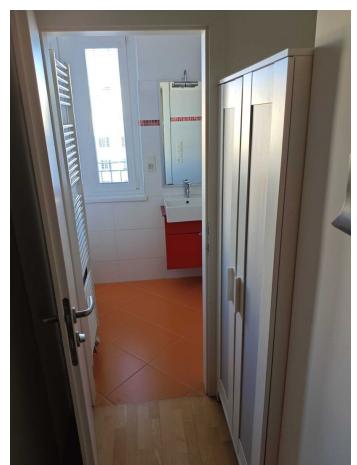
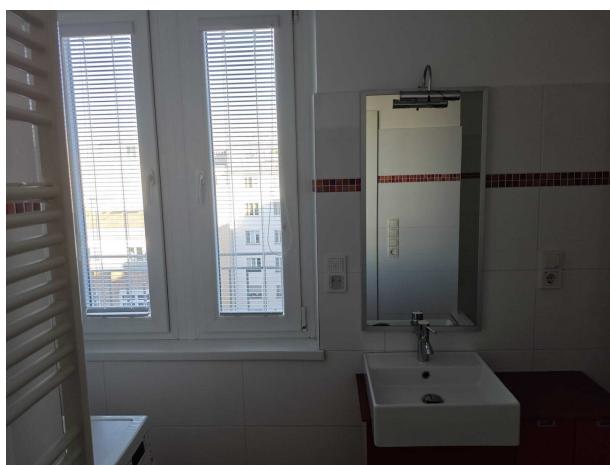
**Elias Lassoued**

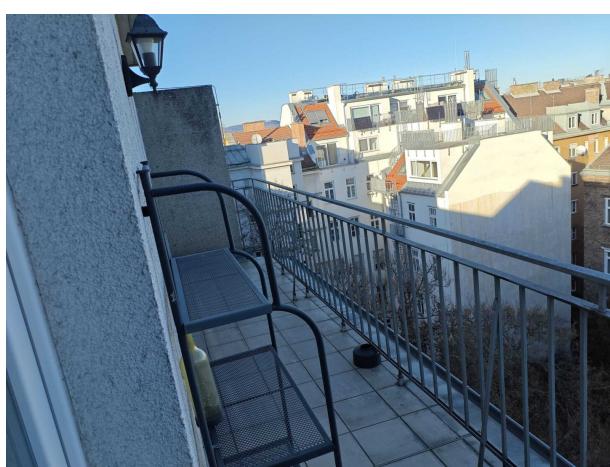
MIA Real Estate GmbH  
Stöcklstraße 3  
5020 Salzburg

H 0664-1935763









# Objektbeschreibung

Diese zentral gelegene Zweizimmerwohnung befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirk in einem Mehrfamilienhaus im 6. Stock, bequem erreichbar mit dem Lift. Trotz der Nähe zu einer Hauptverkehrsader präsentiert sich die Wohnung als ausgesprochen ruhig; störende Geräusche sind nicht wahrnehmbar und ermöglichen ein angenehmes Wohnambiente.

Vom Eingang gelangt man über das Vorzimmer direkt in den einladenden Wohn-Essbereich sowie zu dem ungewöhnlich großen, innenhofseitig gelegenen Balkon. Hinter dem Wohn-Essbereich befindet sich das Schlafzimmer, das ebenfalls über einen Zugang zum Balkon verfügt und damit zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Vom Vorzimmer aus erreicht man zudem auf der rechten Seite das Badezimmer sowie das separate WC. Ergänzend befindet sich neben dem Vorzimmer ein praktischer kleiner Abstellraum.

Eine Kellermitbenützung kann nach Absprache mit dem Eigentümer zusätzlich Vereinbart werden.

**Verbrauchsabhängige Kosten wie Heizung (Gas), Strom, Internet, Kabel-TV und Telefonie sind vom Mieter direkt an den Anbieter zu zahlen und die Verträge dementsprechend direkt abzuschließen!**

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 <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### 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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap