Stilvoll sanierten Altbau – 2-Zimmer-Wohnung mit Lift im 9. Bezirk

Objektnummer: 120934

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Simon-Denk-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,00 m²
Nutzfläche:	52,00 m²
Gesamtfläche:	52,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	866,00 €
Kaltmiete	999,15 €
Betriebskosten:	113,17 €
USt.:	99,85 €

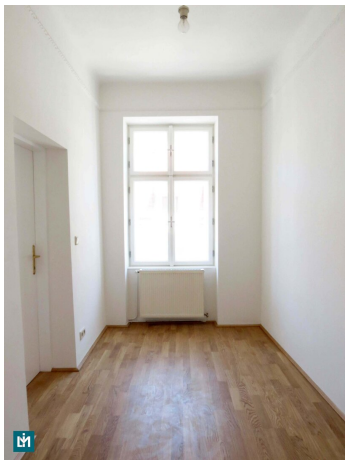
Provisionsangabe:

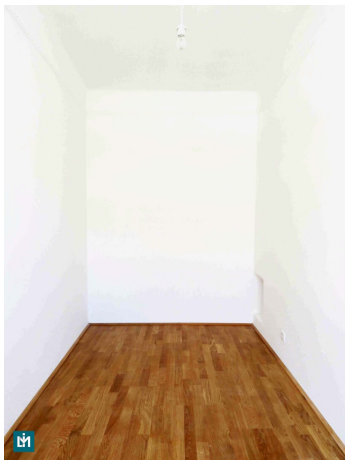
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

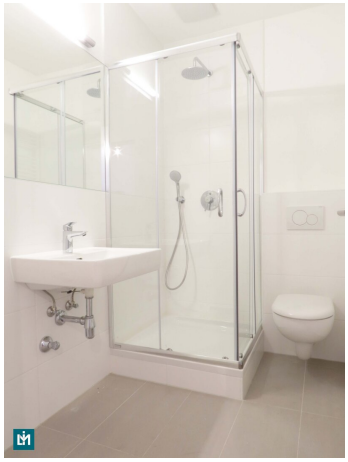
Ihr Ansprechpartner

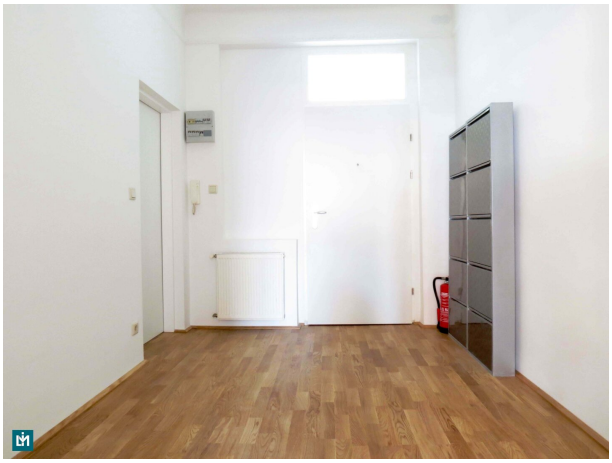
DI Markus Raunig

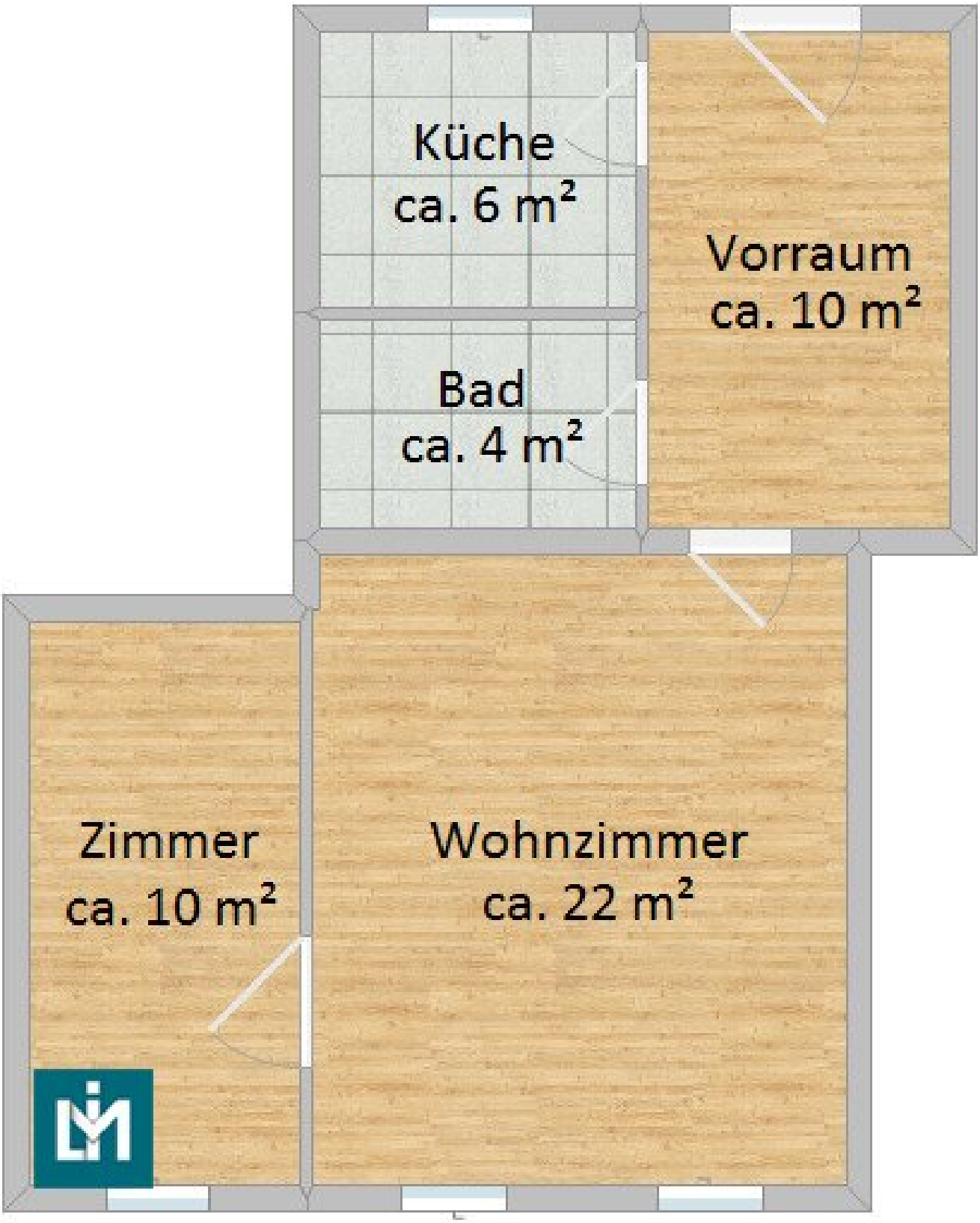
LIM - BROKER GmbH










Küche
ca. 6 m²
Vorraum
ca. 10 m²
Bad
ca. 4 m²
Zimmer
ca. 10 m²
Wohnzimmer
ca. 22 m²

Objektbeschreibung

Zur **befristeten Vermietung** gelangt diese hochwertig sanierte und lichtdurchflutete Wohnung mit ca. 52 m² Wohnfläche in einem prachtvollen, repräsentativen Stilaltbau in begehrter Lage des 9. Bezirks (Alsergrund).

Raumaufteilung

Die neu renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im **4. Liftstock** und gliedert sich wie folgt:

- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 22 m²)
- Separates Zimmer (ca. 10 m²)
- Moderne Küche mit sämtlichen Geräten (ca. 6 m²)
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- Vorraum

Ausstattung & Highlights

Im Zuge einer umfassenden Generalsanierung wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien und zeitgemäßen Wohnkomfort gelegt:

- Edle Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassbereichen
- Sicherheitseingangstüre
- Neue, voll ausgestattete Einbauküche mit sämtlichen Geräten
- Lift im Haus

Die Wohnung vereint klassischen Altbaucharme mit moderner Ausstattung und bietet ein stilvolles Wohnambiente in repräsentativem Umfeld.

Begehrte Lage am Alsergrund

Die Immobilie befindet sich in zentraler und ausgezeichneter Lage des 9. Bezirks und überzeugt durch beste Infrastruktur sowie hervorragende Verkehrsanbindung.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Gastronomie, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch das Allgemeine Krankenhaus (**Allgemeines Krankenhaus Wien – AKH**) ist rasch erreichbar.

Erholungsmöglichkeiten bieten nahegelegene Grünanlagen wie der

- **Währinger Park**
- der **Donaukanal**
- sowie der idyllische **Lichtentaler Park**

Ein besonderes Plus: In wenigen Schritten erreichen Sie den **Franz-Josefs-Bahnhof** mit einer BILLA-Filiale und erweiterten Öffnungszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr – auch an Sonn- und Feiertagen.

Verkehrsanbindung

Die öffentliche Anbindung ist exzellent:

- Straßenbahnlinien D und 5 (Station Franz-Josefs-Bahnhof)
- Straßenbahnlinie 33 (Station Augasse)
- U6 – Station Währinger Straße/Volksoper
- U4 – Station Friedensbrücke
- Regionalzugverbindungen ab Franz-Josefs-Bahnhof

Alle Stationen sind bequem fußläufig erreichbar (ca. 7 Gehminuten / rund 800 m).

Auch mit dem Individualverkehr sind der Währinger Gürtel sowie die Roßauer Lände in kurzer Zeit erreichbar.

Hinweis:

Provisionsfrei für Mieter:innen.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung übernimmt der Vermieter die Provision – für Sie als Mieter:in fällt keine Vermittlungsgebühr an.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr DI Markus Raunig gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 005 oder per E-Mail an mr@lim-broker.at zur Verfügung.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB") als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber") und LM ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: http://www.lim-broker.at/de/agb), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap