

## **MICRO LIVING - Hofseitige Kleinwohnung mit Balkon und Garagenplatz**



**Objektnummer: 21985**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiedner Hauptstraße 118
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	2002
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,54 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	802,31 €
Kaltmiete	899,00 €
Betriebskosten:	80,51 €
Sonstige Kosten:	16,18 €
Provisionsangabe:	

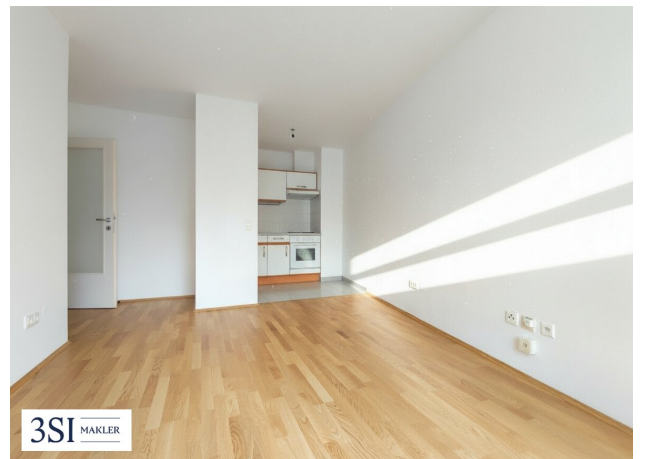
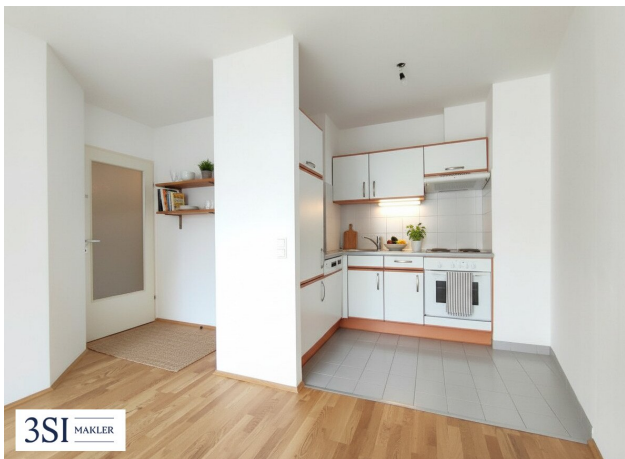
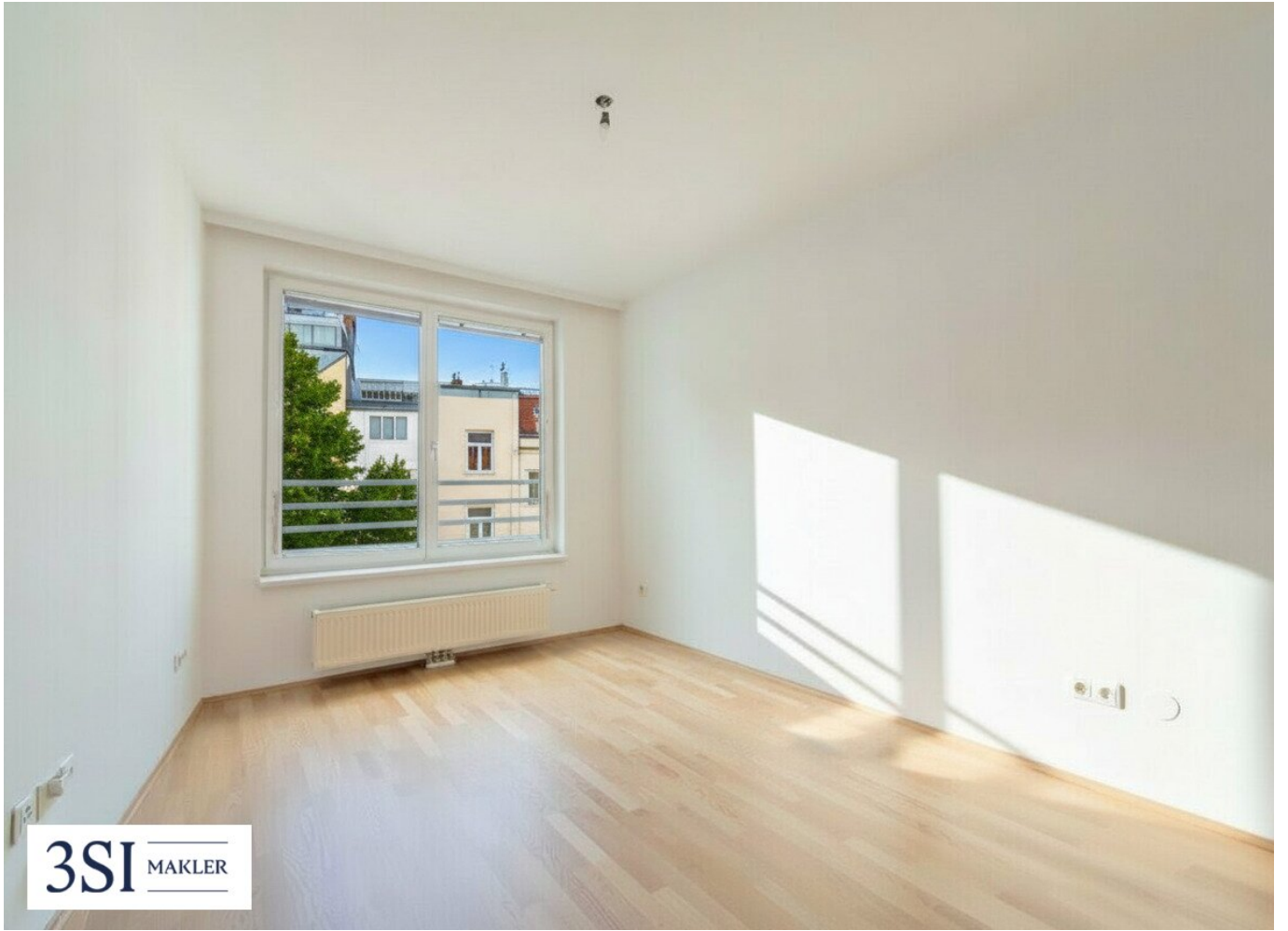
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

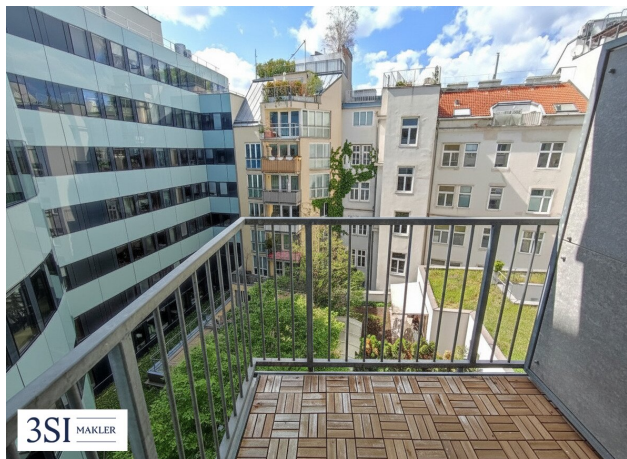
## Ihr Ansprechpartner



**Christina Radel**

3SI Makler GmbH





## Objektbeschreibung

### Schicke Kleinwohnung im beliebten 5. Bezirk!

Diese ca. 39,54 m<sup>2</sup> große, moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich hofseitig im 5. Liftstock eines im Jahr 2002 errichteten Neubaus.

Über den zentral gelegenen Vorraum sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Das helle Wohnzimmer mit offener Küche überzeugt durch einen angenehmen Blick in den großzügigen Innenhof und schafft eine freundliche Wohnatmosphäre.

Dem gemütlichen Schlafzimmer ist ein ca. 2,5 m<sup>2</sup> großer Balkon angeschlossen – ein idealer Rückzugsort, um dem Alltagstrubel zu entfliehen.

Das geschmackvoll verflieste Badezimmer ist mit Dusche und Toilette ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Hochwertiger Echtholzparkett sorgt für ein behagliches Wohngefühl und unterstreicht das warme, einladende Ambiente dieser ruhigen Hoflage.

Die Gesamtmiete inklusive Heizkosten-Akonto beträgt EUR 950,--.

Auf Wunsch kann ein Stapelparkplatz zusätzlich angemietet werden.

#### GESAMTMIETE

Hauptmietzins		802,31
Betriebskosten	EUR	80,51
Aufzug	EUR	16,18
	<b>EUR</b>	<b>899,00</b>
Heizkosten-Akonto	EUR	40,85
<b>Gesamtmiete</b>	<b>EUR</b>	<b>939,85</b>

Auf Wunsch kann ein Stapelparkplatz um EUR 90,-- zusätzlich angemietet werden.

### Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit integrierter Küche

- Schlafzimmer
- Balkon 2,52m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche und Toilette
- Vorraum
- Abstellraum

## **Ausstattung**

- Parkett
- Fliesen
- möblierte Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Hauszentralheizung
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- Waschküche

## **Lage**

Die Wiedner Hauptstraße bietet mit zahlreichen Nahversorgern, verschiedensten Cafés und Lokalen alles, was man für das tägliche Leben braucht. Eine BILLA Filiale befindet sich direkt im Gebäude.

Am nahegelegenen Matzleisdorferplatz kann in die S-Bahn und Züge der ÖBB zugestiegen werden. Mit der Linie 1 ist der Hauptbahnhof Wien in 14 Minuten erreichbar.

**Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <75m

Apotheke <200m

Klinik <875m

Krankenhaus <400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <175m

Universität <300m

Höhere Schule <775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <25m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <600m

### **Sonstige**

Geldautomat <150m

Bank <150m

Post <325m

Polizei <475m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <575m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap