

## **Gumpendorfer Straße: 3-Zimmer Stilaltbau mit Balkon**



**Objektnummer: 415**

**Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	91,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 174,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.640,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.269,06 €
<b>Kaltmiete</b>	1.490,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,73 €
<b>USt.:</b>	149,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.  
Saarplatz 8  
1190 Wien

H +43 660 5956423

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

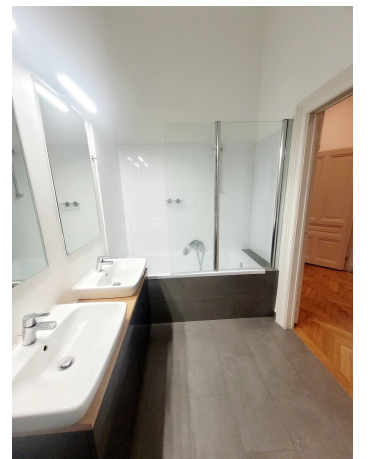






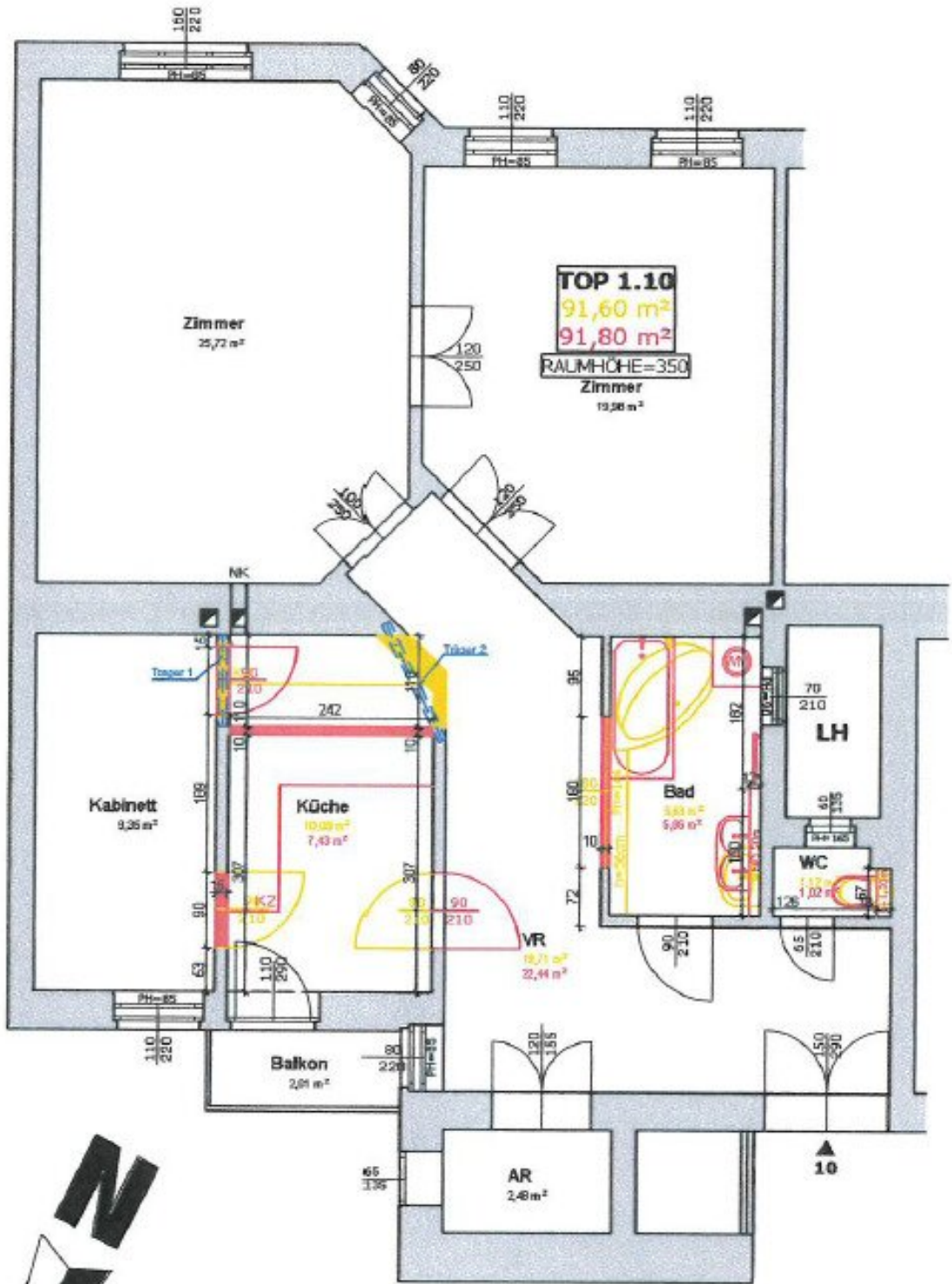












# Objektbeschreibung

Zur **unbefristeten** Vermietung gelangt eine schöne **drei-Zimmer Stilaltbauwohnung** auf der Gumpendorfer Straße zwischen Mariahilfer Straße und Naschmarkt

## Das Haus

Schöner Stilaltbau in zentraler Wiener Lage. Beste Verkehrsanbindung durch den Autobus 57A sowie die fußläufig erreichbare U4-Station Kettenbrückengasse. Sehr gute Infrastruktur am Naschmarkt und auf der Mariahilfer Straße.

## Die Wohnung

Diese geräumige Wohnung ist ca. **91,80 m<sup>2</sup>** groß, **zentral begehbar**, liegt im **1. Liftstock** und besteht aus:

- zentraler Vorraum
- zwei große Zimmer
- ein kleines Zimmer
- Küche mit moderner Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- separates WC
- Balkon

Man betritt die Wohnung über den Vorraum. Von hier sind alle Räume **zentral begehbar**. Rechterhand befindet sich zunächst das WC. Daneben liegt das Badezimmer, ausgestattet mit

einem Doppelwaschtisch, einer Badewanne und einer Dusche. Die Küche ist mit einer modernen **kompletten Einbauküche** ausgestattet. Von der Küche führt eine Tür auf den kleinen **Balkon**. **Zwei große Zimmer** schauen Richtung Süden in den Innenhof. Das kleine Zimmer blickt in den anderen Innenhof nach Norden. Das WC ist separat. Der **Abstellraum** befindet sich in der Wohnung. Alle Fenster blicken in die Innenhöfe, dadurch ist die Wohnung **sehr ruhig**.

Die Wohnung ist **teilmöbliert**. Im Vorraum und den Zimmern befinden sich **praktische Einbaumöbel**.

#### **Weiters:**

- Flügeltüren und Fischgrätparkettboden
- moderne Gasetagenheizung
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Kellerabteil

#### **Die Miete:**

Die Wohnung wird **unbefristet** vermietet. Die monatliche **Gesamtmiete beträgt EUR 1.640.-** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 1.269,06
- Betriebskosten EUR 165,73
- Liftkosten EUR 56,03
- Umsatzsteuer EUR 149,18

Die Kautions beträgt EUR 6.000.-. Einmalige Bearbeitungsgebühr EUR 480.-

**Bei Interesse an der Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.**

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