

**ERSTBEZUG ! sehr helle, wunderschöne  
Stilaltbauwohnung nahe Dresdner Straße - Taborstraße -  
Augarten gelegen!**



**Objektnummer: 6202/200304**

**Eine Immobilie von Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	82,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.099,82 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	999,84 €
<b>Kaltmiete</b>	999,84 €
<b>USt.:</b>	99,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

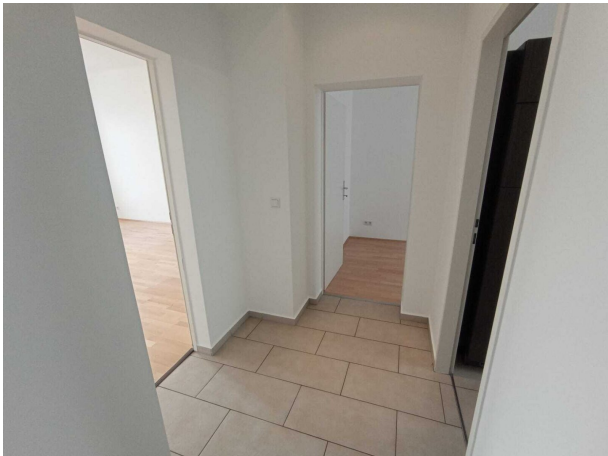
### **TRIMOND Immobilienmakler GesmbH**

Trimond Immobilienmakler Ges. m. b. H.  
Hintzerstraße 1 / 9  
1030 Wien

T 01/713 58 22

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





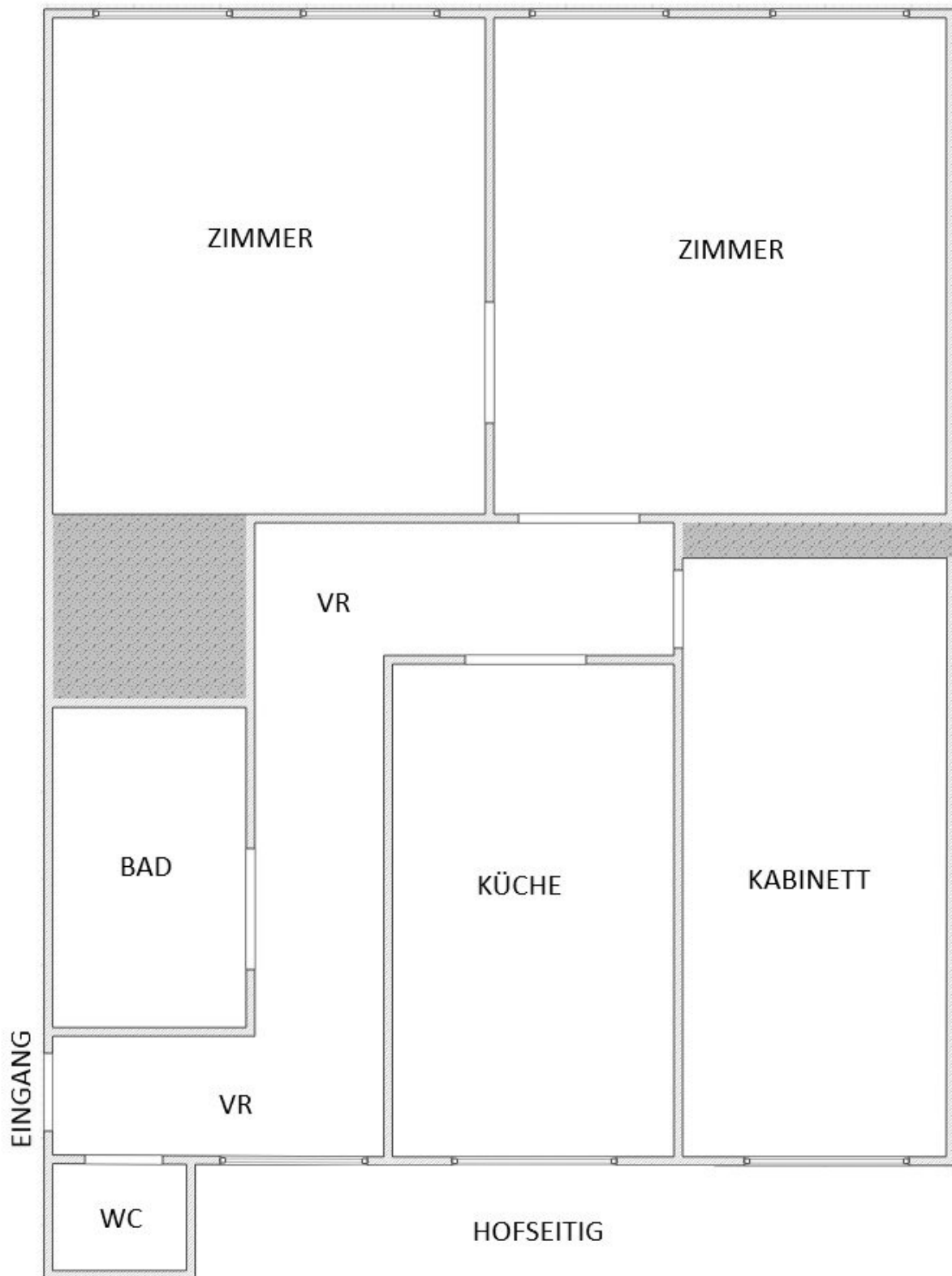








STRAßENSEITIG



- SKIZZE ENTSPRICHT NICHT DEN NATURMAßEN -

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im **2. Stock (ohne Lift)** und besteht aus **zwei sehr hellen, geräumigen Zimmern**, einem etwas kleineren, jedoch **hofseitigen Zimmer**, einer **engerichteten Küche**, einem **Bad mit Wanne, Waschbecken**, und einer **separaten Toilette**, sowie einem zentralen Vorraum. Der **WM-Anschluss** befindet sich in der Küche.

Beheizt wird mittels einer **Gasetagenheizung**.

Die Wohnung wurde gerade **neu saniert** und ist **per sofort bezugsfähig**.

Es wird ein **unbefristetes Mietverhältnis** angeboten.

Die Wohnung eignet sich sehr gut für ein **junges Paar oder eine Jungfamilie!**

Auf der **Dresdner Straße** und in der nahegelegenen **Nordbahnstraße** befinden sich alle **Geschäfte des täglichen Bedarfs**. Auch zur **Millenniums City** ist es nicht weit, dort wartet eine große **Shopping Mall und ein Kinocenter** und eine Vielzahl an Lokalen auf die neuen Mieter.

Auch die **Donau** und der **Augarten** sind nicht weit. Viele **Rad- und Spazierwege** wollen erkundet werden!

**Verkehrsverbindungen:** **U6** Dresdner Straße, **Straßenbahnlinie 2,12** Station Innstraße in **weiterer Folge der Praterstern** mit verschiedenen S Bahnverbindungen und der Linie U1 und U2

Energiekennziffern wurden beim Eigentümer angefragt (§ 9 Abs/ EAVG 2012)

Zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermines** bitte ich um Zusendung einer **Anfrage per mail** direkt von der jeweiligen Website wo Sie sich gerade befinden.

Für allfällige Fehlinformationen bzw. Irrtümer in den Angaben übernehmen wir keine Haftung!

Nähere Informationen über die Datenschutzverordnung finden sie unter [www.trimond.at](http://www.trimond.at)

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.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap