

## **Sanierter Erstbezug mit Blick in den begrünten Innenhof in absoluter Ruhelage**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 22131**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pfeilgasse 9-11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	41,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 122,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.049,00 €
Kaltmiete (netto)	1.049,00 €
Kaltmiete	1.049,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7







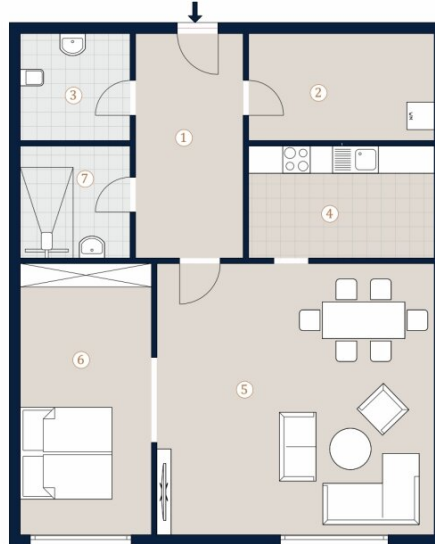


Pfeilgasse 9-11  
1080 Wien

Top 67 - 1.Obergeschoß

Wohnfläche 41,00 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 AR
- 3 WC
- 4 Küche
- 5 Wohnen
- 6 Zimmer
- 7 Bad



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtag: Februar 2021.

# Objektbeschreibung

## Wohnung

Zur Vermietung gelangt eine tolle 2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage des 8. Bezirks. Die Wohnung wurde vor kurzem aufwendig saniert und wird als Erstbezug vermietet. Aufgrund der Ausrichtung in den begrünten Innenhof ist die Wohnung absolut ruhig.

Die Wohnung bietet über das Vorzimmer Zugang zum Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken, dem separaten WC, den Abstellraum mit Waschmaschine sowie den hellen Wohnraum/Schlafraum - welcher Zugang zur neuen Küche bietet.

Die Wohnung befindet sich in absoluter Toplage beim Tigerpark und besticht durch ihre Ruhe sowie Helligkeit.

Der Wohnung ist ebenso ein Kellerabteil zugeordnet.

## Haus- und Lagebeschreibung

Im Herzen der Josefstadt. In wenigen Gehminuten ist die beliebte **Josefstädter Straße** und auch die **Innenstadt** zu erreichen. Ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch die Nähe zur **U6**, Straßenbahnlinie 2, 5,33, 46 und Buslinie 13A. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in der näheren Umgebung. Für eine entspannte Zeit im Grünen und sein reichhaltiges Angebot an **Gastronomie, Cafés und Bars** steht unter anderem das alte AKH zur Verfügung. Für Theater-Liebhaber ist das Theater in der Josefstadt fußläufig erreichbar. Eine äußerst verlockende Wohngegend.

Für Fragen und Besichtigungen steht Ihnen der Betreuer jederzeit gerne zur Verfügung.

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 <175m

Apotheke <275m

Klinik <325m

Krankenhaus <875m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <375m

Universität <325m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <975m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <425m

Polizei <275m

### **Verkehr**

Bus <200m

U-Bahn <625m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <575m

Autobahnanschluss <3.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap