

**Ein Wiener Original - 3 Zimmer - Altbauwohnung mit
verglaster Veranda!**



Zimmer 1

Objektnummer: 6653/912

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,19 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 161,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Gesamtmiete	1.620,00 €
Kaltmiete (netto)	1.192,19 €
Kaltmiete	1.472,73 €
Betriebskosten:	280,54 €
USt.:	147,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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

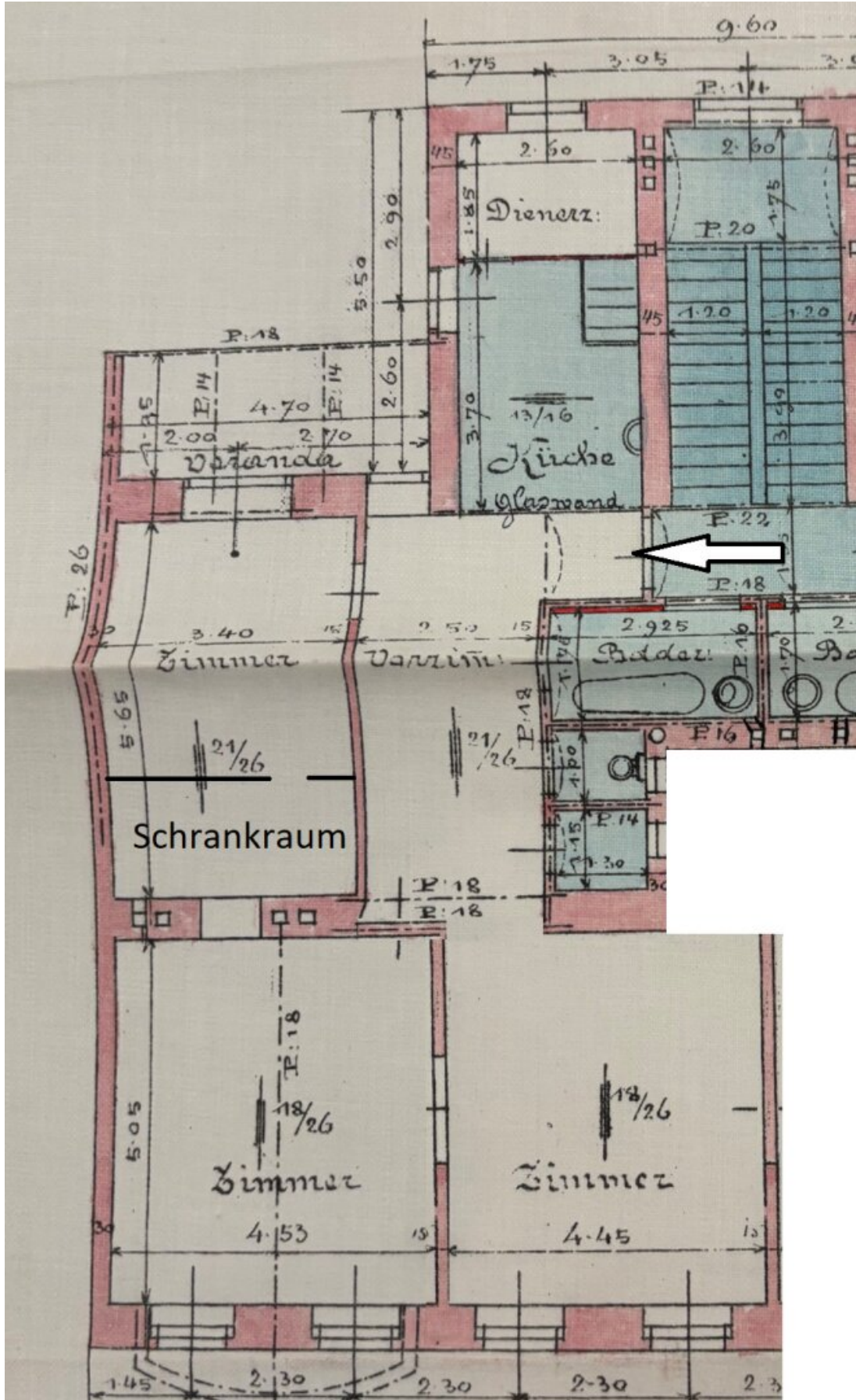












Objektbeschreibung

Unweit der **U4 Station Braunschweigasse** gelangt diese **ca. 108 m² große 3 Zimmerwohnung mit verglaster Veranda** zur **befristeten Vermietung**.

Ja, **2 Zimmer sind auf die Hadikgasse** ausgerichtet und **Ja bei offenen Fenster hört man den Verkehr-** Jedoch kann diese Wohnung mit vielen anderen Dingen punkten.

Tolle Raumhöhen, wunderschön revitalisierter Echtholzparkettboden und ein **altbautypischer, großzügiger Grundriss** und eine hofseitig verglaste Veranda.

Die Wohnung liegt im **1. Stock (ohne Aufzug)** eines gepflegten Altbaus. Über den **geräumigen Vorraum** sind idealer Weise fast **alle Räumlichkeiten separat zu betreten**. Im **straßenseitigen Bereich** der Wohnung befinden sich **2 große, südlich ausgerichtete Zimmer**, wo Sie genügend Platz für Ihre Einrichtungsideen finden. Das **geschmackvoll verflieste Badezimmer** wurde mit einer **Badewanne und einem Waschtisch** versehen. Das **3. Zimmer hat eine gute Größe, einen extra Schrankraum** und verfügt über eine **verglaste und gartenseitig ausgerichteten Veranda**, die viele Nutzungsmöglichkeiten bietet. Sowohl von **dem Küchenraum mit neuer ausgestatteter Küche mit angrenzendem Essbereich/Speis** als auch von der **verglasten Veranda** hat man einen **herrlichen Grünblick** über den **wundervollen Garten**. Der **praktische Abstellraum** sowie **die separate Toilette** komplettiert das attraktive Immobilienangebot.

Aufteilung:

- geräumiger Vorraum
- 2 Zimmer
- Schlafzimmer mit verglaster Veranda und Schrankraum
- Abstellraum
- separate Küche mit angrenzendem Essbereich/Speis
- separate Toilette

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 <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap