

## **Schöne, großzügige 2 Zimmer-Altbauwohnung im 7. Bezirk**



**Objektnummer: 3340**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Kaiserstraße                      |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1070 Wien                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 64,74 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 102,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,11                            |
| Gesamtmiete                   | 1.287,61 €                        |
| Kaltmiete (netto)             | 908,55 €                          |
| Kaltmiete                     | 1.077,27 €                        |
| Betriebskosten:               | 168,72 €                          |
| Heizkosten:                   | 88,05 €                           |
| USt.:                         | 122,29 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

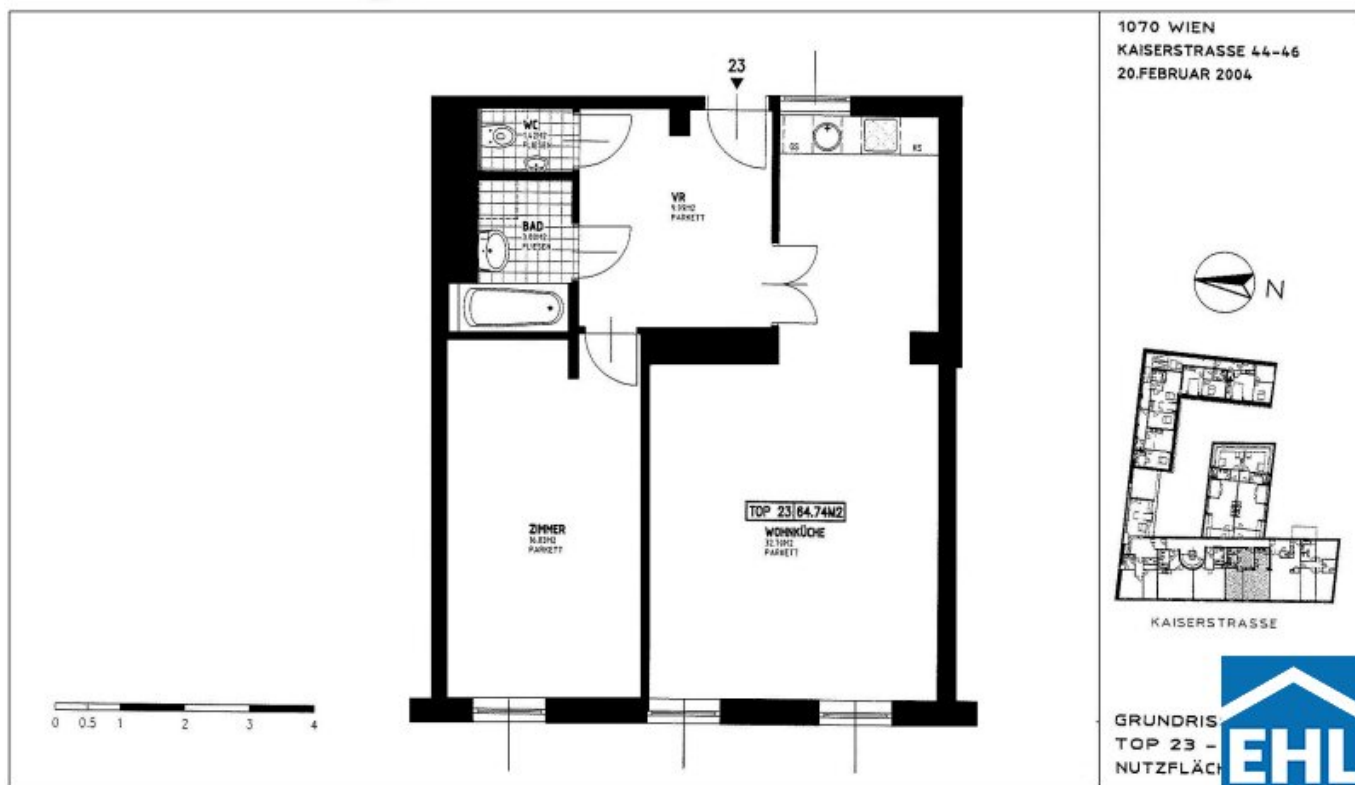
EHL Wohnen GmbH











## Objektbeschreibung

### Schöne, großzügige 2 Zimmer-Altbauwohnung im 7. Bezirk

Der außergewöhnliche Altbau befindet sich nahe der Mariahilfer Straße, welche durch ihre zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten zu einer der beliebtesten Gegenden in Wien zählt.

Die öffentliche Anbindung und Infrastruktur ist optimal gewährleistet durch die vielen Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und andere kleine Boutiquen, welche diesem Viertel einen gemütlichen und modernen Anschein verleihen!

Diese 2-Zimmer-Wohnung ist in der 3. Etage des Hauses situiert und verfügt über ein großzügiges Wohn-/ Esszimmer mit vollausgestatteter Küche, ein sehr geräumiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie einen Vorraum.

### Ausstattung

- Voll ausgestattete Küche,
- Bad mit Wanne und Handwaschbecken
- heller Eichenparkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung. Das Objekt ist nicht barrierefrei.

### Die Lage:

Der 7. Bezirk ist bekannt für seine kreative Szene, mit vielen kleinen Geschäften, Galerien und Bars. Die Nähe zur Mariahilfer Straße ermöglicht es, schnell und bequem alle wichtigen Dinge

des täglichen Bedarfs zu erledigen. In wenigen Gehminuten ist die Innenstadt erreichbar, die ebenfalls reich an Kultur und Unterhaltungsmöglichkeiten ist. Zudem sorgen die zahlreichen Nahversorger in der Umgebung, wie Lebensmittelgeschäfte und Bäckereien, für eine ausgezeichnete Infrastruktur.

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U-Bahnlinie U6 "Burggasse-Stadthalle"/U3 & U6 "Westbahnhof"

Straßenbahnlinie 5, 49

Buslinie 48A

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.