

**Charmante 2,5-Zimmer-Whg in zentraler Ruhelage -
2min.bis Landstraßer Hauptstraße**



Hauptbild

Objektnummer: 1626_26525

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	ca. 1974
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	73,04 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,69
Gesamtmiete	1.156,28 €
Kaltmiete (netto)	1.051,16 €
Kaltmiete	1.156,28 €

Ihr Ansprechpartner



Silvana Ljubisavljevic

RE/MAX Favorit
Laxenburgerstr 21
1100 Wien

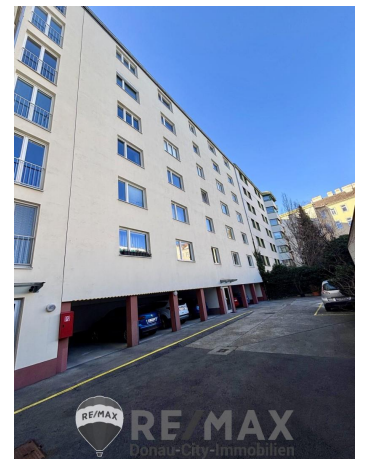
H +43 660 44 900 39

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











Objektbeschreibung

Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung in zentraler Ruhelage Diese gepflegte Wohnung mit einer Fläche von 73,04 m² bietet Ihnen ein ideales Zuhause in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gut geführten Hauses und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie den Blick ins Grüne. Die Wohnung verfügt über 2,5 Zimmer, die zentral begehbar sind. Eine separate Küche ist vorhanden und bietet ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Kreationen. Die voll möblierte Ausstattung umfasst hochwertige Tischlermöbel, die der Wohnung einen besonderen Charme verleihen. Die letzte Renovierung fand im Jahr 2014 statt und umfasste das Bad, die Küche sowie das WC. Für wohlige Wärme sorgt eine Öl-Zentralheizung, während eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung beiträgt und somit auch umweltfreundlich ist. Das Gebäude ist mit einem Lift ausgestattet, der Ihnen den Zugang zu Ihrer Wohnung erleichtert. Zudem steht Ihnen eine Waschküche zur Verfügung, die den Alltag komfortabler gestaltet. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Die Hausgemeinschaft ist sehr angenehm und sorgt für ein harmonisches Wohnklima. Die Wohnung liegt im Innenhof des Gebäudes und garantiert Ihnen eine absolute Ruhelage. Gleichzeitig profitieren Sie von der zentralen Lage mit nur 2 Minuten Fußweg zur Landstraßer Hauptstraße. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Besonderheiten: Diese Wohnung richtet sich bevorzugt an Nichtraucher. Kleintiere sind herzlich willkommen! Doch da Bilder mehr sagen als 1000 Worte, werfen Sie einfach einen Blick auf unsere 360° Tour [Hier!](#) Nutzen Sie die Gelegenheit, diese charmante Wohnung zu besichtigen und vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin. Besichtigung mit Einzelterminen **am Freitag, den 17.01.2025 in der Zeit von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr!** Um Voranmeldung wird gebeten. Die monatliche Gesamtbelastung beträgt € 1.450 Miete brutto: € 1156,27 Betriebskosten brutto: € 174,37 Heizkosten brutto: € 103,51 Warmwasser brutto: € 15,85 „Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen.“Angaben

gemäß
gesetzlichem
Erfordernis:
Mie€ 10 zzg
te 51,1 10
16 %
US
t.
Um€ 10
sat 5,1
zst 2
eu
er

Ge € 11
sa 56,
mt 28
bet
rag

Hei 46.
zw 0 k
är Wh
me /(m
be 2a)
dar
f:
Kla C
sse
Hei
zw
är
me
be
dar
f:
Fa 3.6
kto 9
r G
esa
mt
en
erg
ieef
fizi
enz
:
Kla F
sse
Fa
kto
r G
esa

mt
en
erg
ieef
fizi
enz
: