

**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

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

## Ihr Ansprechpartner



### **Silvana Ljubisavljevic**

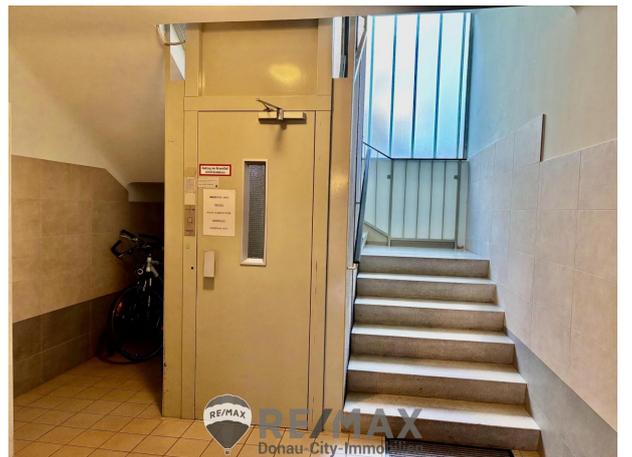
RE/MAX Favorit  
Laxenburgerstr 21  
1100 Wien

H +43 660 44 900 39

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











RE/MAX  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien



RE/MAX  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung in zentraler Ruhelage** Diese gepflegte Wohnung mit einer Fläche von 73,04 m<sup>2</sup> 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  
: