

## **Ruhige 3-Zimmer-Wohnung**



**Objektnummer: 1867**

**Eine Immobilie von ADEMUS Immobilien KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1965                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 68,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 1,50 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,99                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.140,70 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 910,00 €                          |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.037,00 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 127,00 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 103,70 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

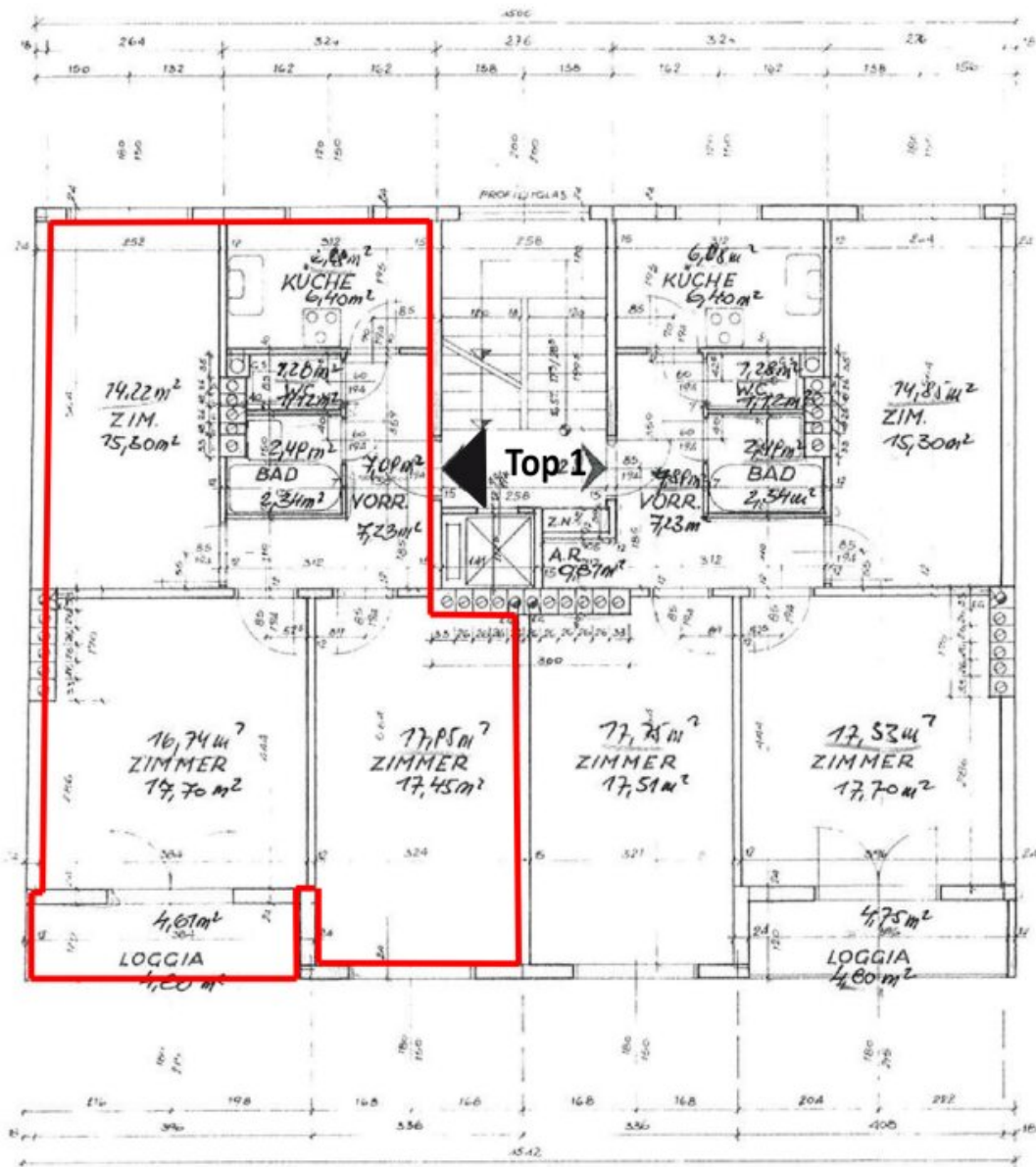


**DI Christian Lanjus-Wellenburg**

ADEMUS Immobilien KG







1190 Wien, Hutweidengasse 7  
 StgII/Top 7 - ca. 68 m<sup>2</sup> - Loggia 4,8 m<sup>2</sup> - Grundrissplan

Naturmasse nehmen!  
 Angaben ohne Gewähr  
 © ADEMUS Immobilien

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine sehr ruhige 3-Zimmer-Wohnung in einem Neubau aus 1965.

### **Ausstattung:**

Die Wohnung bietet 3 getrennt begehbare Zimmer, die alle in sehr ruhige Innenhof ausgerichtet sind. Ein Zimmer hat den Zugang zur ca. 4,8 m<sup>2</sup> großen Loggia. Die Küche ist mit einer kleinen Einbauküche samt Elektroherd und Tisch-Geschirrspüler ausgestattet. Badezimmer und WC sind getrennt begebar.

Neben einem Kellerabteil bietet das Haus eine Gemeinschaftswaschküche sowie einen Fahrrad- & Kinderwagenabstellraum.

### **Lage:**

Durch die unmittelbare Nähe zur Obkirchergasse sind in fußläufiger Entfernung alle wesentlichen Geschäfte des täglichen Lebens erreichbar. Die Krottenbachstraße ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen, wo durch die Autobuslinie 35A eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben ist.

Für Besichtigungen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns von Ihnen zu hören!

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap