

**moderne 2-Zimmerwohnung in ausgezeichnetener Lage**



**Objektnummer: 21604061**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedmanngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	2004
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	67,50 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	67,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	729,42 €
Kaltmiete	908,18 €
Betriebskosten:	133,36 €
USt.:	90,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Simon Bakshi**

Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

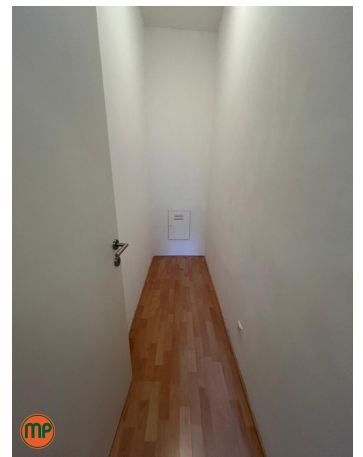
T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

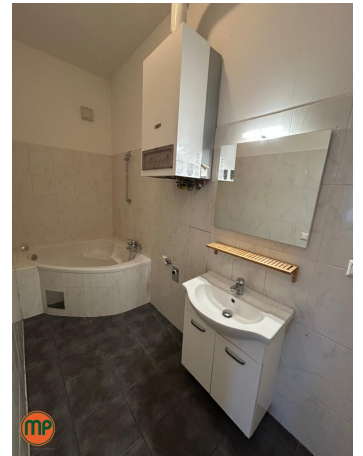
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



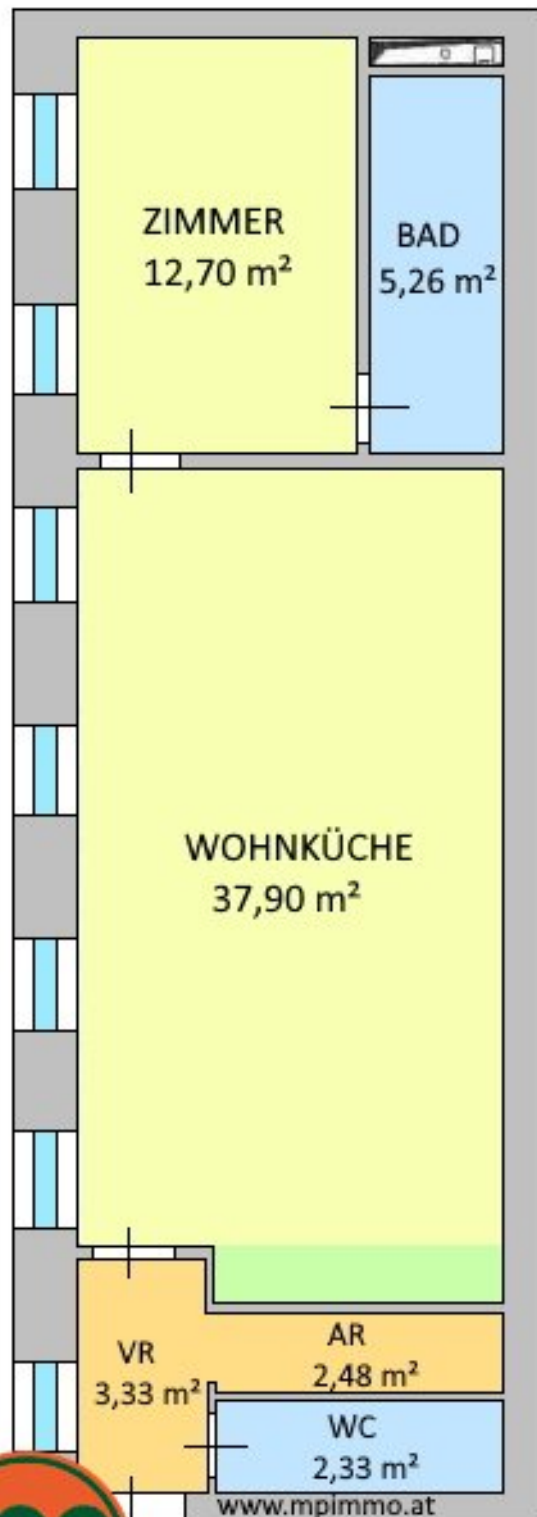
termin zur





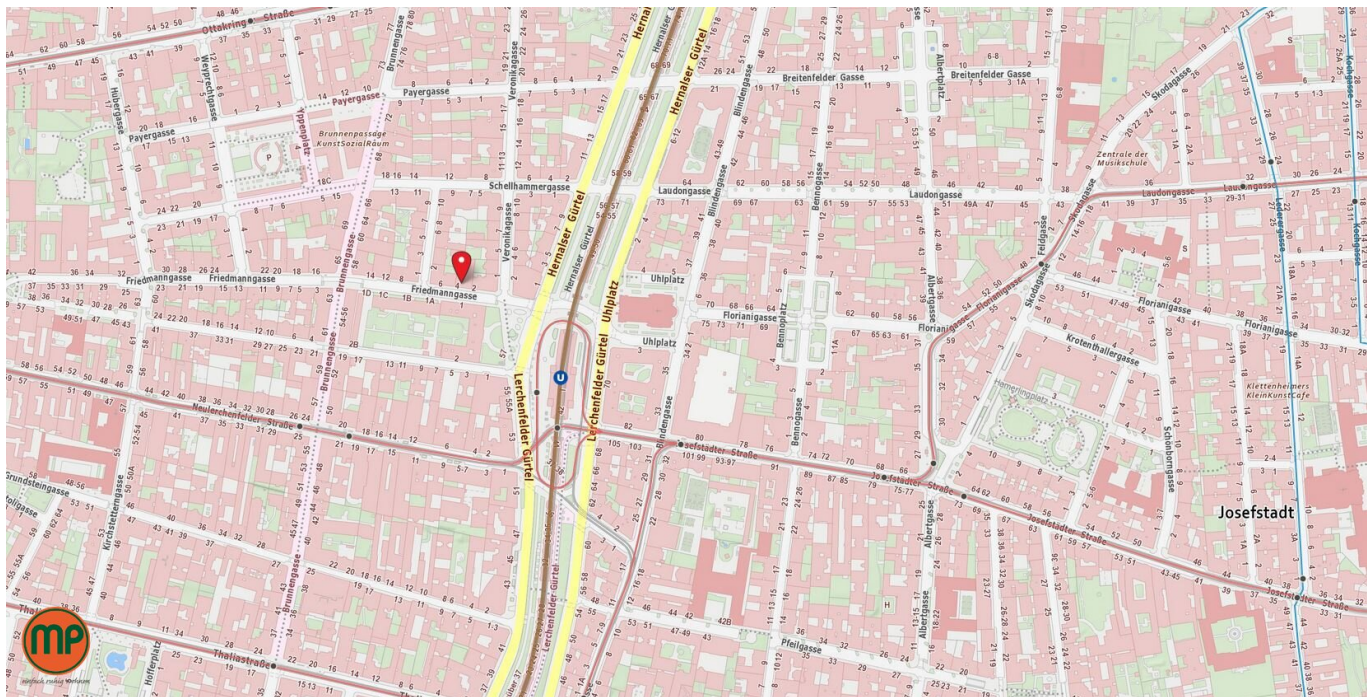






FL: 64,00 m<sup>2</sup>

*einfach ruhig wohnen*





Friedmanngasse 4

KARTENDETAILS  
**Straße 2022 - Summen-**  
**karte - 24h**

Legende & Infos anzeigen

☒  
☑ Straßenverkehr Summenkarte  
☑ Schienenverkehr Summenkarte  
☑ Flugverkehr  
☑ Industrie (PPC) - Anlagen

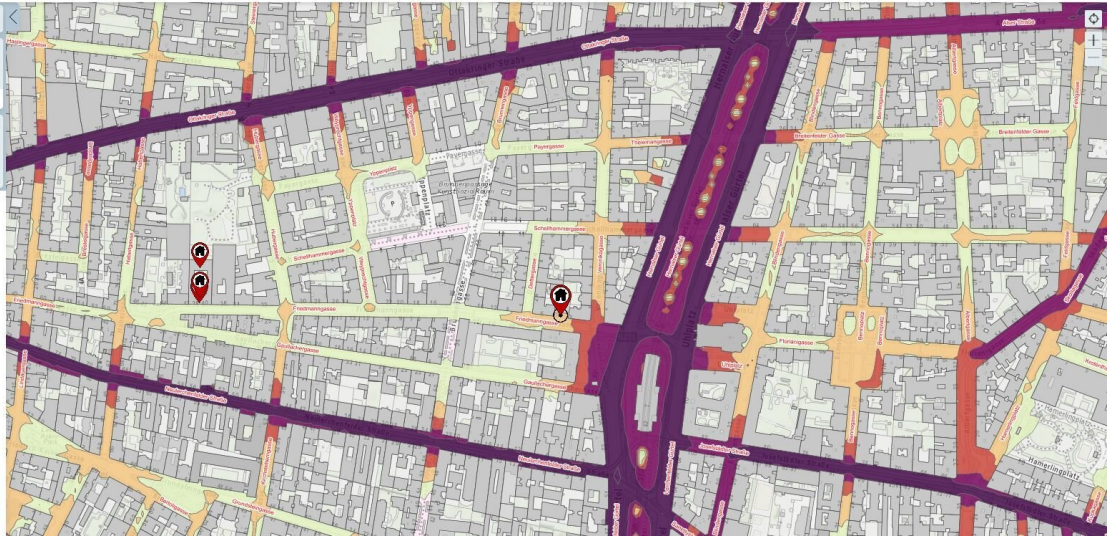
← zurück zum Suchergebnis

Friedmanngasse 4, 1160 Wien  
48,21235°N/16,33787°E  
Seehöhe: 205 m

**2022 Straßenverkehr**

**Zuständige Stelle**  
Bundesministerium für Klimaschutz,  
Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und  
Technologie  
Abteilung IVS 1: Planung, Betrieb und  
Umwelt  
www.bmk.gv.at  
umgebungs-laerm-strasse@bmk.gv.at

**Zuständige Stelle**  
Magistrat der Stadt Wien  
Neueratsabteilung 22  
umweltschutz.wien.at  
22.wien.gv.at



Friedmanngasse 4

KARTENDETAILS  
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Legende & Infos anzeigen

Legende:  
Straßenverkehr  
Schienenverkehr  
Flugverkehr  
Industrie (IPPS) - Anlagen

zurück zum Suchergebnis

Friedmanngasse 4, 1160 Wien  
48,21235°N/16,33787°E  
Seehöhe: 205 m

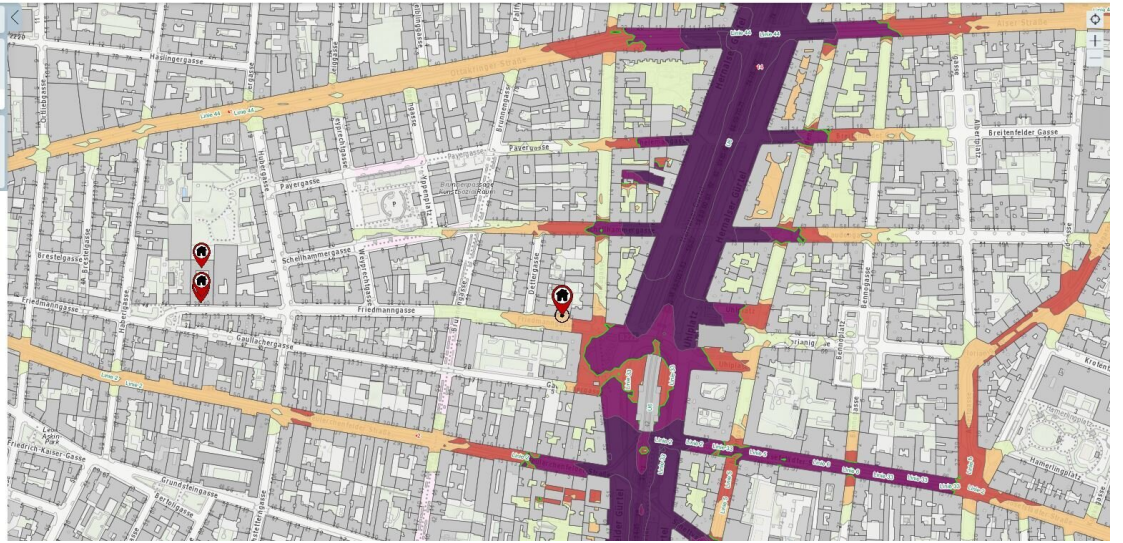
2022 Straßenverkehr

Zuständige Stelle  
Bundesministerium für Klimaschutz,  
Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und  
Technologie  
Abteilung IVS 1: Planung, Betrieb und  
Umwelt  
www.bmk.gv.at  
umgebungs-laerm-strasse@bmk.gv.at

Zuständige Stelle  
Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 22  
umweltschutz.wien.at  
2.wien.gv.at

MP

© Bundesländer  
© Republik Österreich, Bund (BEV, BML), 2022



Friedmannngasse 4, 1160 Wien

### Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	497 Mbit/s	92 Mbit/s
A1	247 Mbit/s	77 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q2/2024  
100mN28089547915

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
  - ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
  - ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
  - ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
  - < 10 Mbit/s
- Datenstand: Q2/2024



Josefs tadt

# Objektbeschreibung

## LAGE:

Nur wenige Meter zu Fuß von der U6 Station Josefstädterstraße entfernt, befindet sich diese moderne Zweizimmerwohnung.

## INFRASTRUKTUR:

Der öffentliche Transportverkehr manifestiert sich durch die angenehme Nähe zur U6 (Josefstädterstraße).

Dieser Punkt garantiert ein zügiges Vorankommen durch die Bundeshauptstadt.

Etwas weiter entfernt erreicht man auch die Straßenbahnlinie 2 (Neulerchenfelderstraße / Brunnengasse).

Wenn es um Geschäfte des täglichen Bedarfs geht, finden sich in dieser Lage v.a. Supermärkte und Fachgeschäfte aller Art.

Kulinarisch hat man, praktisch vor der Haustüre, unzählige Möglichkeiten sich verwöhnen zu lassen.

Falls Bedarf besteht, gäbe es zudem Volks – und Mittelschulen in näherer Umgebung.

Die medizinische Versorgung wird durch umliegende Ärzte sichergestellt.

Der Yppenplatz (Yppenpark) oder der Brunnenmarkt, besser bekannt als Szeneviertel des Bezirks, sind ebenfalls in Gehweite.

## AUSSTATTUNG:

Mit dem Lift bequem in den **2. Stock** – und schon stehen Sie vor Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne **2-Zimmer-Wohnung** überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre.

Vom **einladenden Vorraum** aus gelangen Sie direkt zu einem separaten WC sowie einem praktischen **Abstellraum**. Weiter führt der Weg in das **Herzstück der Wohnung** – die großzügige, lichtdurchflutete **Wohnküche**. Hohe Decken und eine offene Gestaltung verleihen diesem Raum ein besonders luftiges Wohngefühl. Die **voll ausgestattete Küche** mit modernen Geräten lässt keine Wünsche offen und bietet alles, was das Herz begehrt.

Dank der Ausrichtung zum **ruhigen Innenhof** genießen Sie hier absolute Entspannung. Auch das **geräumige Schlafzimmer** profitiert von viel Tageslicht und schafft eine angenehme

Wohnatmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich das stilvolle **Badezimmer**, das mit einer eleganten **Eckbadewanne** zum Verweilen einlädt.

Beheizt wird die Wohnung über eine **Gas-Etagenheizung**.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen **KFZ-Abstellplatz** um **€ 119,00** anzumieten.

Diese charmante Wohnung vereint **Komfort, Stil und Ruhe** – perfekt für alle, die modernes Wohnen in bester Lage suchen!

**KONTAKT:** Bitte richten Sie eine schriftliche Anfrage an unser Büro. Wir sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte zu informieren, bevor wir einen Termin vereinbaren können.

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.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap