

**Modern – Stilvoll – Zentral: Ihre neue Wohnung im Herzen
des 6. Bezirks**



Wohn-Esszimmer

Objektnummer: 7300

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,42 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,04 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,86
Gesamtmiete	1.190,00 €
Kaltmiete (netto)	806,96 €
Kaltmiete	975,30 €
Betriebskosten:	168,34 €
Heizkosten:	100,76 €
USt.:	113,94 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

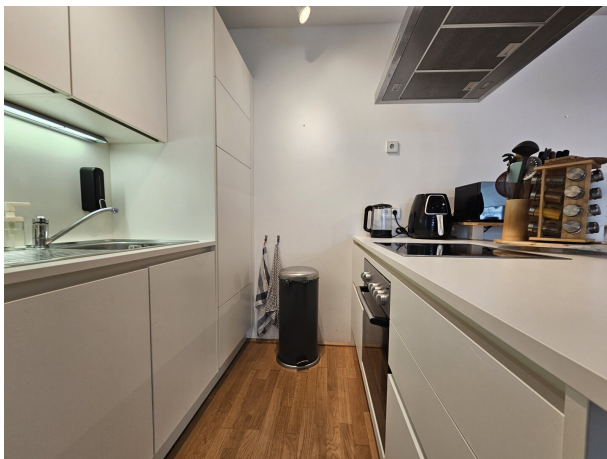
Ihr Ansprechpartner



Denis Gimbel













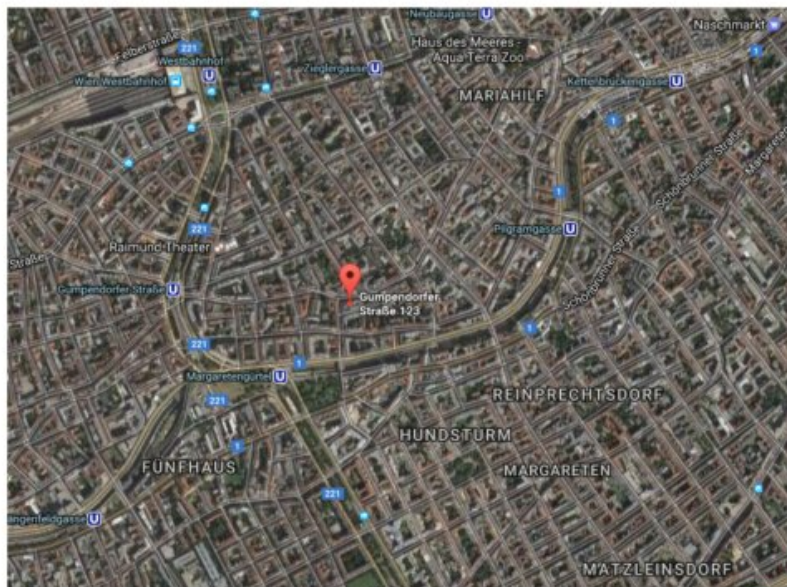
Anlage 1 zum Mietvertrag

„Gumpendorfer Strasse 123/ Top 8“
1060 Wien (Österreich)



1.

Objektbezeichnung	Eigentumswohnung in Wien 1060, Gumpendorferstrasse 123
Lage im Objekt	1. Obergeschoss, straßenseitig
Mietfläche	53,42 m ² Wohnfläche sowie 1 Kellerabteil
Jahr der Fertigstellung	2015
Nutzungsart (Fläche)	Wohnung



Objektbeschreibung

Modern – Stilvoll – Zentral: Ihre neue Wohnung im Herzen des 6. Bezirks

Diese charmante Wohnung in der Gumpendorfer Straße bietet auf **53,42 m² Wohnfläche** modernes Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung. Perfekt geeignet für Singles, Paare oder eine kompakte Stadtwohnung, überzeugt sie mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer ausgezeichneten Lage.

Das **Highlight** der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit offener Küche – ein einladender Raum, der zum Kochen, Entspannen und Verweilen einlädt. Dank der cleveren Grundrissgestaltung bietet die Wohnung optimale Nutzungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Plus: Das Gebäude wurde **2015 fertiggestellt**, wodurch moderne Standards für Wohnkomfort und Energieeffizienz gewährleistet sind. Zusätzlichen Stauraum bietet das **eigene Kellerabteil**.

Die **Lage im 1. Obergeschoss** und die Ausrichtung zur Straße sorgen für eine lebendige, urbane Wohnatmosphäre. Die Wiener Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt.

- 2 Zimmer – ideal geschnitten für Singles oder Paare
- Heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Separates Schlafzimmer für erholsame Nächte
- Modernes Badezimmer
- Eigener Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Baujahr 2015 – zeitgemäßer Wohnkomfort
- Eigenes Kellerabteil inklusive
- Top Lage im 6. Bezirk – Nähe Mariahilfer Straße & öffentlicher Verkehr

Eckdaten:

- 53,24 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Heizung: Fernwärme
- **Mietdauer: 4 Jahre**
- verfügbar: sofort/ Vereinbarung

Infrastruktur:

- **Bus:** 57A Gumpendorfer Straße (2 min Gehzeit), 12A Gaudenzdorfer Gürtel (9 min Gehzeit)
- **Straßenbahn:** Nr 6, Nr 18 Gumpendorfer Straße (2 min Gehzeit), Nr 52, Nr 60

- Staglgasse (10 min Gehzeit)
- **U-Bahn:** U6 Gumpendorfer Straße (2 min Gehzeit), U4 Margaretengürtel (8 min Gehzeit)
 - **Nachtbus:** N6, N8 Gumpendorfer Straße (2 min Gehzeit), N60 Margaretengürtel (8 min Gehzeit), N54 Staglgasse (10 min Gehzeit)
 - **Westbahnhof** mit U3, U6, zahlreichen Nah- und Fernreisezügen, Straßenbahnen und Einkaufsmöglichkeiten: 11 min Gehzeit bzw. 5 min Fahrzeit (U-Bahn)
 - **Supermarkt: Billa (4 min Gehzeit), Spar (im Haus)**
 - **Universität:** TU Wien 12 min Fahrzeit (U-Bahn), Uni Wien 22 min Fahrzeit (U-Bahn), WU Wien 33 min Fahrzeit (U-Bahn)

Gerne steht Ihnen Herr Denis Gimbel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660/12 49 313](tel:06601249313) zur Verfügung.

Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn.

www.wohn3.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap