

## Helle 2-Zimmer Gartenwohnung in ruhiger Lage im 18. Bezirk



**Objektnummer: 2030**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	44,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,76 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	1.070,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	828,59 €
<b>Kaltmiete</b>	972,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,14 €
<b>USt.:</b>	97,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lisa Gehringer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10











WIEN 1180

November 2019

Karlweisgasse 15 / Haus C

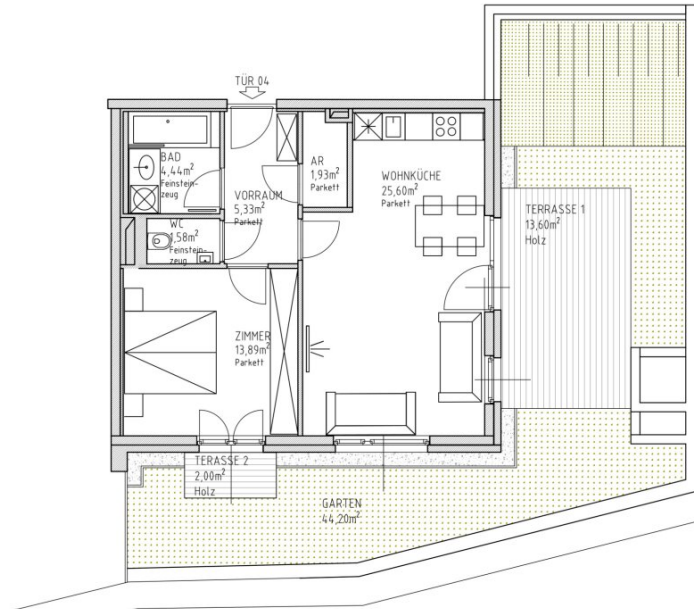
Wohnung Tür 04

2-Zimmer-WHG / 52,77m<sup>2</sup> /EG

Abstellraum	1,93m <sup>2</sup>
Bad	4,44m <sup>2</sup>
Vorraum	5,33m <sup>2</sup>
WC	1,58m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,60m <sup>2</sup>
Zimmer	13,89m <sup>2</sup>
Gesamtwohnutzfläche	52,77m <sup>2</sup>
Garten	44,20m <sup>2</sup>
Terrasse 1	13,60m <sup>2</sup>
Terrasse 2	2,00m <sup>2</sup>



Die Küche ist im Mietpreis enthalten. Die restlichen Möblierungen sind Einrichtungsvorschläge und nicht inbegriffen. Flächenänderungen und technische Änderungen sind vorbehalten.



Maßstab: 0 1m 2m 3m 4m IMMOBILIENREUHAND **fermoso**

## Objektbeschreibung

Zu vermieten ist eine wunderschöne und helle 2-Zimmer Wohnung in sehr guter und ruhiger Lage. Das Highlight der Wohnung ist der knapp 45qm große und komplett eingezäunte Eigengarten, sowie die beiden Terrasse.

Im Eingangsbereich befindet sich ein 2qm großer Abstellraum, sowie das Badezimmer + WC. Wohnraum und Küche sind offen gestaltet und bieten Zugang zum Garten/Terrasse.

Das Schlafzimmer bietet genug Platz für Schränke und ein großes Bett und bietet ebenfalls Zugang zur Terrasse/dem Garten.

Der Garten kann von der Straße kaum eingesehen und bietet viel Ruhe und einen privaten Rückzugsort.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Gebäudekomplex, welcher mit einem Aufzug ausgestattet ist.

Ein Fahrradkeller steht den Hausbewohnern zur freien Verfügung, ein Stellplatz für KfZ kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage im 18. Bezirk. Den Hugo-Wolf-Park erreichen Sie in knapp 10min zu Fuß, den wunderschönen Türkenschanzpark in ca. 12 min. Die nächste Straßenbahn erreichen Sie in nur 3 min. BILLA (Plus), Hofer und SPAR (Gourmet) sind ebenfalls in unter 10min zu Fuß zu erreichen.

Besichtigungen sind jederzeit flexibel möglich - auch am Abend und am Wochenende.

Rufen Sie mich an, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme:

**Lisa Gehringer**  
**0660 - 83 68 763**  
[lg@fermoso.at](mailto:lg@fermoso.at)



(mindestens) 3 BMM Kaution, Mietvertragserstellungsgebühr EUR 108,00 brutto, befristetes Mietverhältnis auf maximal 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit (gewerblicher Vermieter).

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnungen/Einfamilienhäusern oder 3 Bruttomonatsmieten bei Büro-/Geschäftsräumen zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist an die Kanzlei, welche auf der ersten Seite des Exposés genannt ist, gebunden.

#### KONSUMENTENINFORMATION:

Aufgrund der neuen EU- Richtlinie vom 13. Juni 2014, möchten wir Sie darüber informieren, dass wir Ihnen Unterlagen und Informationen erst dann zusenden können, wenn Sie schriftlich bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Ein kurzes Informationsvideo hierzu finden Sie unter:

<https://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Sämtliche Angaben wurden uns vom Abgeber bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen.

#### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **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 <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap