

**Schöne, helle 2-Zimmer Wohnung mit Einbauküche in zentraler Lage im 18. Bezirk**



**Objektnummer: 2160**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	52,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Gesamtmiete</b>	999,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	765,45 €
<b>Kaltmiete</b>	908,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,73 €
<b>USt.:</b>	90,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

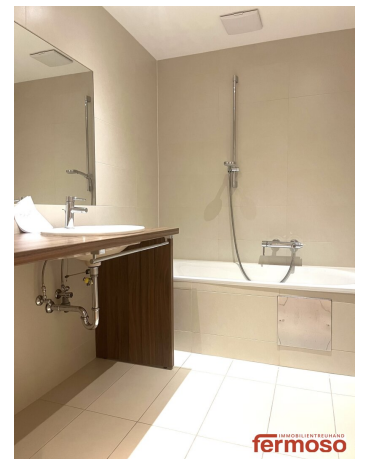


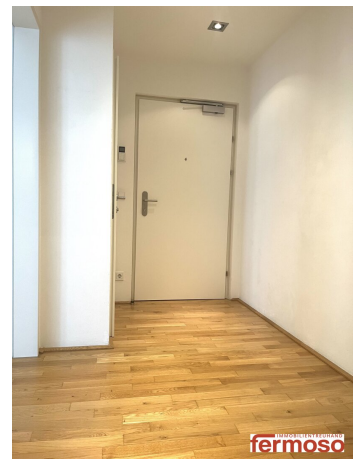
**Lisa Gehringer**

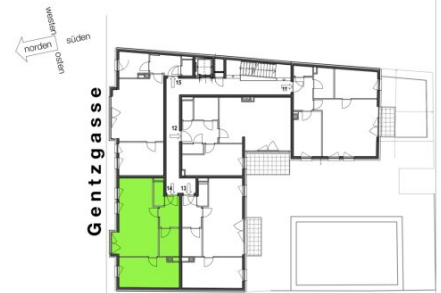
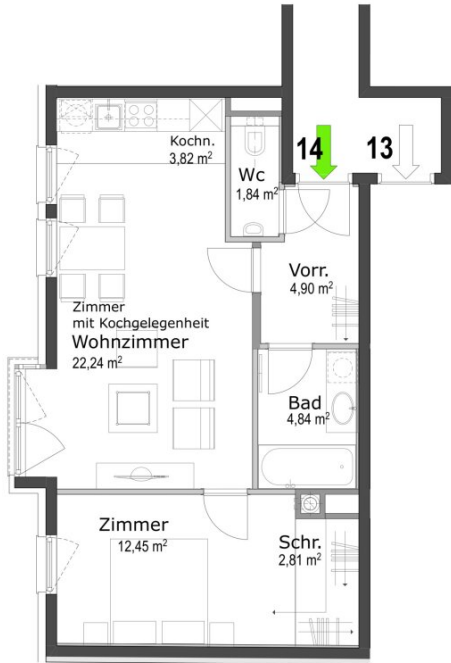
Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien











### 3. STOCK



gentzgasse 53, 1180 wien

### TOP 14

WNFL. GESAMT	52,90 m2
GARTEN	-
TERRASSE / LOGGIA	-
1 KELLERABTEIL	3,17 m2

unverbindliche Plankopie!  
 Änderungen vorbehalten!  
 Die Rohbaumaße sind zum Bestellen der Einbaumöbel ungeeignet. Die im Plan dargestellte Möblierung, ausgenommen der Küchen sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages und sind Eigentum der **fermoso** IMMOBILIENVERHANDLUNG



## Objektbeschreibung

Zu vermieten ist eine wunderschöne und helle 2-Zimmer Wohnung in sehr guter und ruhiger Lage.

In wie Wohnung gelangt man durch einen großzügigen Vorraum, welcher Platz für Garderobe und/oder Schuhregal bietet. Von hier aus gelangt man auch zum WC mit Handwaschbecken, sowie dem Badezimmer mit Duschwanne und Waschmaschinenanschluss. Es stehen auch Waschmaschinen zur entgeltlichen Nutzung im Waschraum im Keller zur Verfügung. Der Wohnraum inkl. Küche ist sehr hell und durch die beiden bodentiefen Fenster sitzt man fast wie auf einem kleinen Balkon.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls geräumig und bietet genug Platz für Schränke und ein Bett. An allen Fenstern befinden sich Stoffrollos als Sichtschutz bzw. im Schlafzimmer zum abdunkeln. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung.

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 (Kosten: EUR 130,00/Monat).

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im 18. Bezirk. Die U-Bahn Station Währinger Straße befindet sich nur 600m entfernt, eine Straßenbahnlinie nur knapp 100m entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Penny, SPAR, Hofer und dm sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Die FH Wien der WKW ist ebenfalls nur ca. 600m entfernt.

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 <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap