

## Preisschnäppchen / sanierungsbedürftige 1-Zimmer Wohnung



**Objektnummer: 2305**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,98
<b>Gesamtmiete</b>	474,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	341,85 €
<b>Kaltmiete</b>	430,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	89,05 €
<b>USt.:</b>	43,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**

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







IMMOBILIEN TREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIEN TREUHAND  
**fermoso**



IMMOBILIEN TREUHAND  
**fermoso**



## Objektbeschreibung

*geräumige Garconniere; freie Hand beim Sanieren und Gestalten; langfristige Vermietung (10 Jahre mit Möglichkeit zur Verlängerung)*

### Liebe/r Wohnungssuchende/r

Im 3. Liftstock befindet sich diese **sanierungsbedürftige Garconniere**.

Richtung Fußgängerzone blickend überzeugt diese äußerst helle **48m<sup>2</sup>** Immobilie mit einer überaus günstigen Miete.

Beim sanieren haben Sie als neuer Mieter freie Hand und können Ihr Reich nach belieben modernisieren.

Die Wohnung besteht aus:

- einem **Vorraum**
- großem **Wohnbereich**
- allen Anschlüssen für eine Küche
- **Badezimmer** mit Badewanne
- einem **Abstellraum**
- separatem **WC**

Sie können Ihre eigene Waschmaschine im Badezimmer anschließen. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich zudem eine Waschküche, wo Sie zum günstigen Preis Ihre Wäsche waschen und trocknen können.

Ebenso gibt es mehrere Fahrradräume und auch ein eigener Kellerabteil ist der Wohnung zugeteilt.

Besorgungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu bewerkstelligen. Ein Billa, ein Bipa, eine Apotheke sowie mehrere Restaurants befinden sich direkt im Wohnkomplex. Hofer und Spar sind in Gehweite.

Auch öffentlich sind Sie bestens angebunden. Die Millennium City und somit auch die U-Bahn und die Schnellbahn befinden sich nur 3 Busstationen entfernt (Buslinie 11A und 5A).

Die **Donauinsel** ist bequem, auch zu Fuß erreichbar.

**Besichtigungen Vorort sind jederzeit möglich!**

**Vorab übermittle ich Ihnen auch gerne ein Besichtigungsvideo.**

**Kontaktieren Sie mich bei Interesse**

**Thomas Froschauer**

[0676 36 25 144](tel:06763625144)

[tf@fermoso.at](mailto:tf@fermoso.at)

Sollte diese Wohnung nicht Ihren Vorstellungen entsprechen, die Gegend jedoch schon, melden Sie sich bei mir.

Gerne merke ich Sie für weitere Wohnungen im Wohnpark Kornhäuselgasse und der näheren Umgebung vor.

Wir bekommen regelmäßig Wohnungen an dieser Adresse und im näheren Umkreis in die Vermittlung.

Möglicherweise ist bald die Richtige für Sie dabei!

*3 BMM Kautio, befristetes Mietverhältnis auf 10 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit*

**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-immobilitentreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitentreuhand.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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap