

## **RUHIGE 4-ZIMMER WOHNUNG MIT TERRASSE AUF DER MAHÜ**



**Objektnummer: 960/60396**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilfer Straße 49
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	138,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Gesamtmiete	2.556,27 €
Kaltmiete (netto)	2.005,93 €
Kaltmiete	2.323,88 €
Betriebskosten:	317,95 €
USt.:	232,39 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

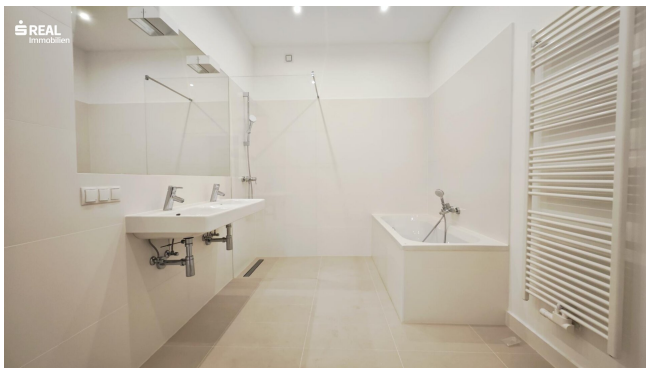


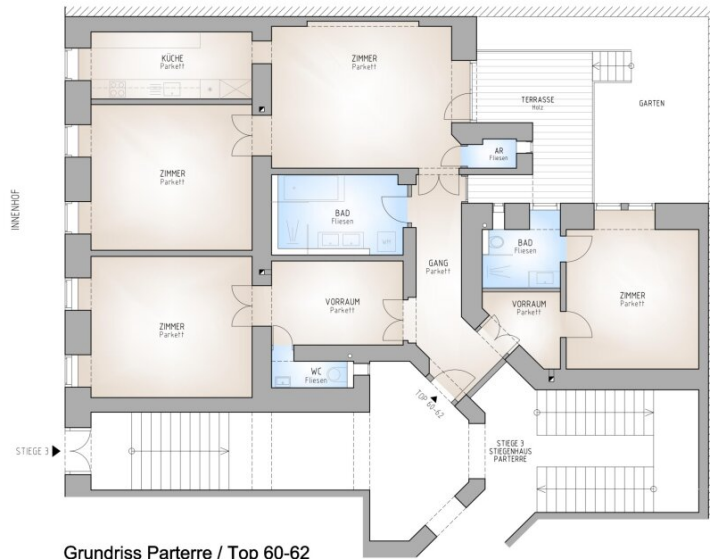
**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost









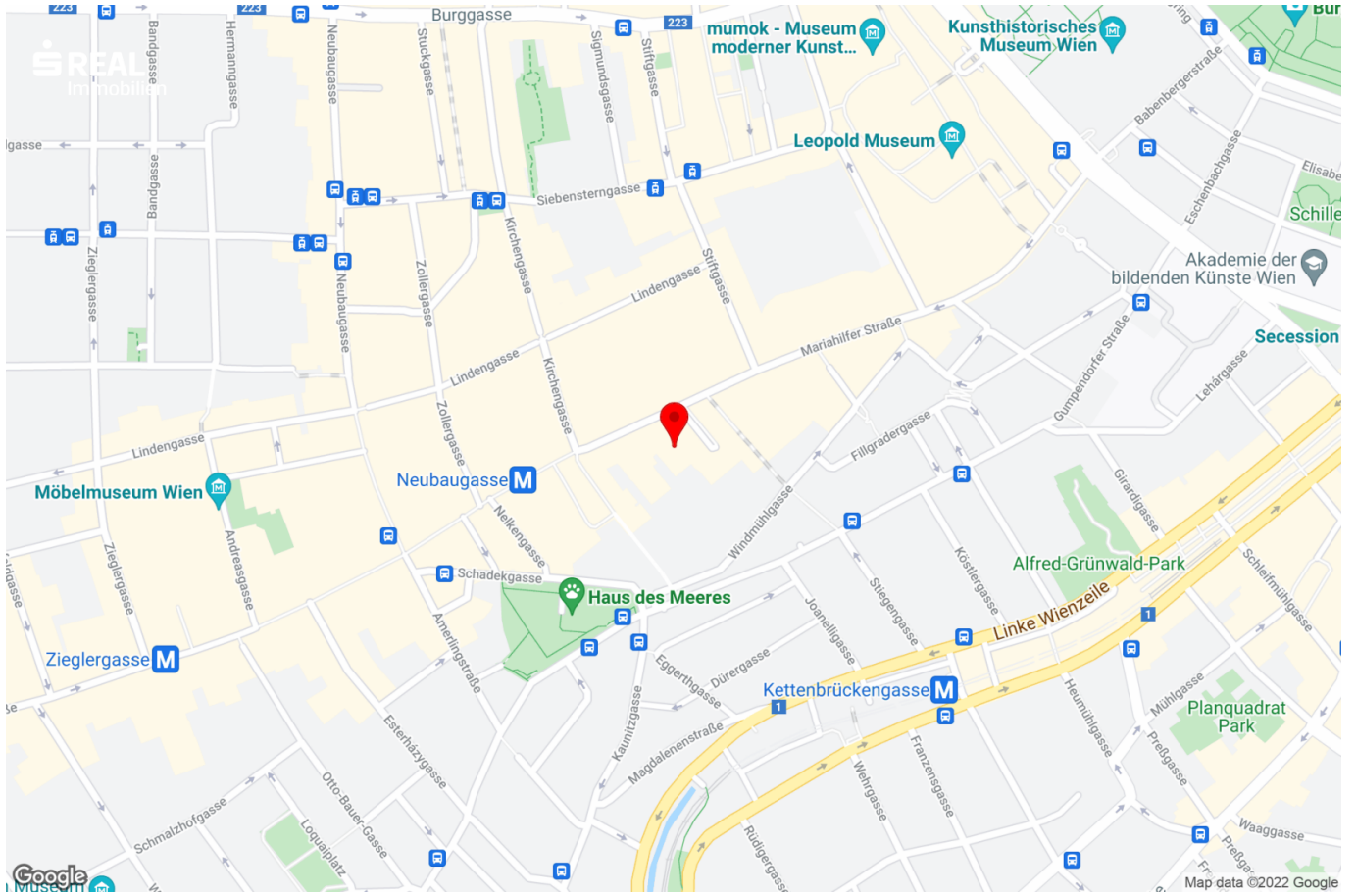
Grundriss Parterre / Top 60-62



**VERMARKTUNGSPLAN**

1060 Wien, Mariahilfer Straße 49 / Stiege 3 / Parterre / Top 60 - 62





## Objektbeschreibung

Die schöne Wohnhausanlage befindet sich in der Fußgängerzone der Mariahilferstraße im 6. Bezirk. Eine sehr gute öffentliche Anbindung ist durch die U-Bahnstation Neubaugasse (U3), die sich unmittelbar vor der Haustüre befindet und in weiterer Folge durch die Buslinie 13A gegeben. Die Einkaufsstraße Mariahilferstraße bietet optimale Einkaufsmöglichkeiten.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2533481?accessKey=614e>

Die Wohnung mit einer Größe von ca.138,34 m<sup>2</sup> liegt im Erdgeschoss und befindet sich im hinteren Teil des Wohnhauses auf der Stiege 3 in absoluter Hofruhelage. Sie wird befristet auf 5 Jahre vermietet. Die Wohnung ist ein Erstbezug nach kompletter Sanierung, daher ist der Zustand sehr gut.

Die Raumaufteilung ist wie folgt: Vorraum, kleiner Vorraum, Zimmer, mit anschließenden Duschbad mit WC, Zimmer mit Vorraum und WC, Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken, Wohnzimmer mit Ausgang auf Terrasse, Küche und Zimmer. Seitens des Vermieters wird noch eine neue Wohnungseingangstür eingebaut. Derzeit befindet sich in einem der Zimmer ein Wasserschaden, welcher ebenfalls zeitnah behoben wird.

Die Gesamtmiete von € 2.556,27 schlüsselt sich folgendermaßen auf: Netto-Miete: € 2.005,93, Betriebskosten: € 317,95, Umsatzsteuer: € 232,39.

Die Kautions beträgt € 9.518,91.

Erforderliche Unterlagen: Meldezettel, Ausweiskopie und die letzten 3 durchgängigen Gehaltsnachweise.

Interesse geweckt? Ich berate Sie gerne und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter hin.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <125m

Klinik <150m

Krankenhaus <1.050m



**Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <175m  
Universität <375m  
Höhere Schule <975m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <125m

**Sonstige**

Geldautomat <125m  
Bank <200m  
Post <200m  
Polizei <300m

**Verkehr**

Bus <200m  
U-Bahn <50m  
Straßenbahn <325m  
Bahnhof <50m  
Autobahnanschluss <4.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap