

## **Traumhafte Altbauwohnung in Toplage!**



**Objektnummer: 82072**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roßauer Lände
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	160,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Gesamtmiete	2.799,50 €
Kaltmiete (netto)	2.229,00 €
Kaltmiete	2.545,00 €
Betriebskosten:	316,00 €
USt.:	254,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43-1-512 76 90-425

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



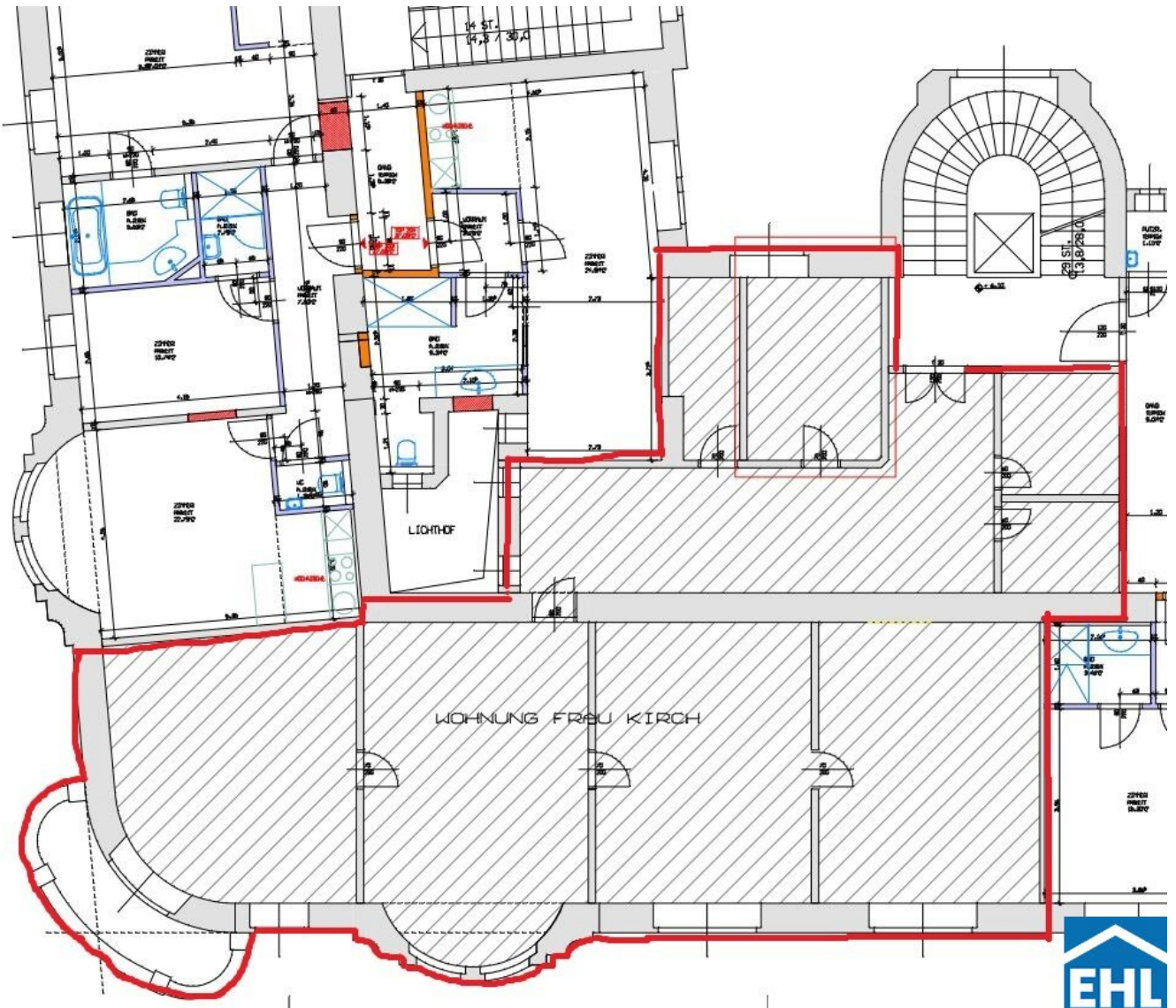












# Objektbeschreibung

## Traumhafte Altbauwohnung in Toplage!

Das Objekt befindet sich direkt an der Roßauer Lände, gegenüber der gleichnamigen U4-Station. Das umliegende Servitenviertel strahlt urbanen Charme aus und ist bei allen Altersklassen beliebt. Hier zeigt sich Wien von seiner schönsten Seite: Gründerzeithäuser, so weit das Auge reicht, mit belebten Erdgeschoßzonen, die zum Verweilen einladen. Zahlreiche Lokale aller Art sowie Geschäfte des täglichen Gebrauchs aber auch des Fachhandels finden sich hier dicht an dicht. Die gleichzeitige Nähe zur Innenstadt und dem grünen Donaukanal vereint Erholung im Grünen mit geschäftigem Stadtleben.

Diese herrliche Wohnung befindet sich im Erdgeschosses eines traumhaften Altbaus im 9. Bezirk. Sie verfügt über einen separaten Küche, ein Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, eine separate Toilette sowie zwei Abstellräume und einen Vorraum.

## Ausstattung

- hochwertige Parkettböden
- Flügeltüren
- Badezimmer mit Wanne und Doppelwaschbecken
- separates WC

Weiters befindet sich ein Lift im Haus.

Wir möchten darauf hinweisen, dass aktuell keine Küche vorhanden ist!

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Straßenbahn D, 1  
U4 Roßauer Lände

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht

## Nebenkosten:

3 MM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.



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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap