

# Charmante Wohnung mit Weitblick – Nähe Hauptbahnhof & Belvedere



**Objektnummer: 960/71808**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Gesamtmiete</b>	793,56 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	502,00 €
<b>Kaltmiete</b>	635,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,38 €
<b>Heizkosten:</b>	83,00 €
<b>USt.:</b>	75,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



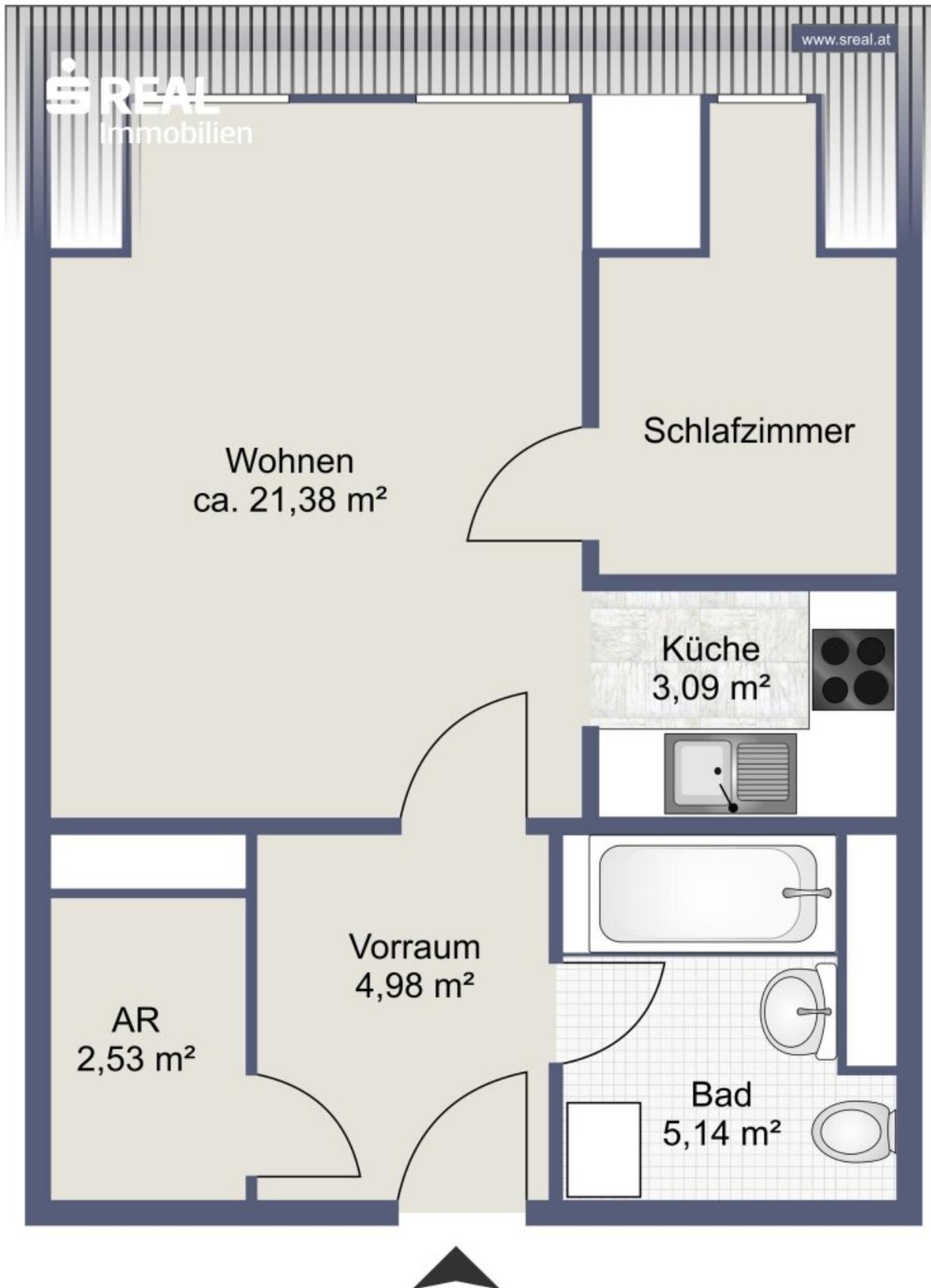
**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost

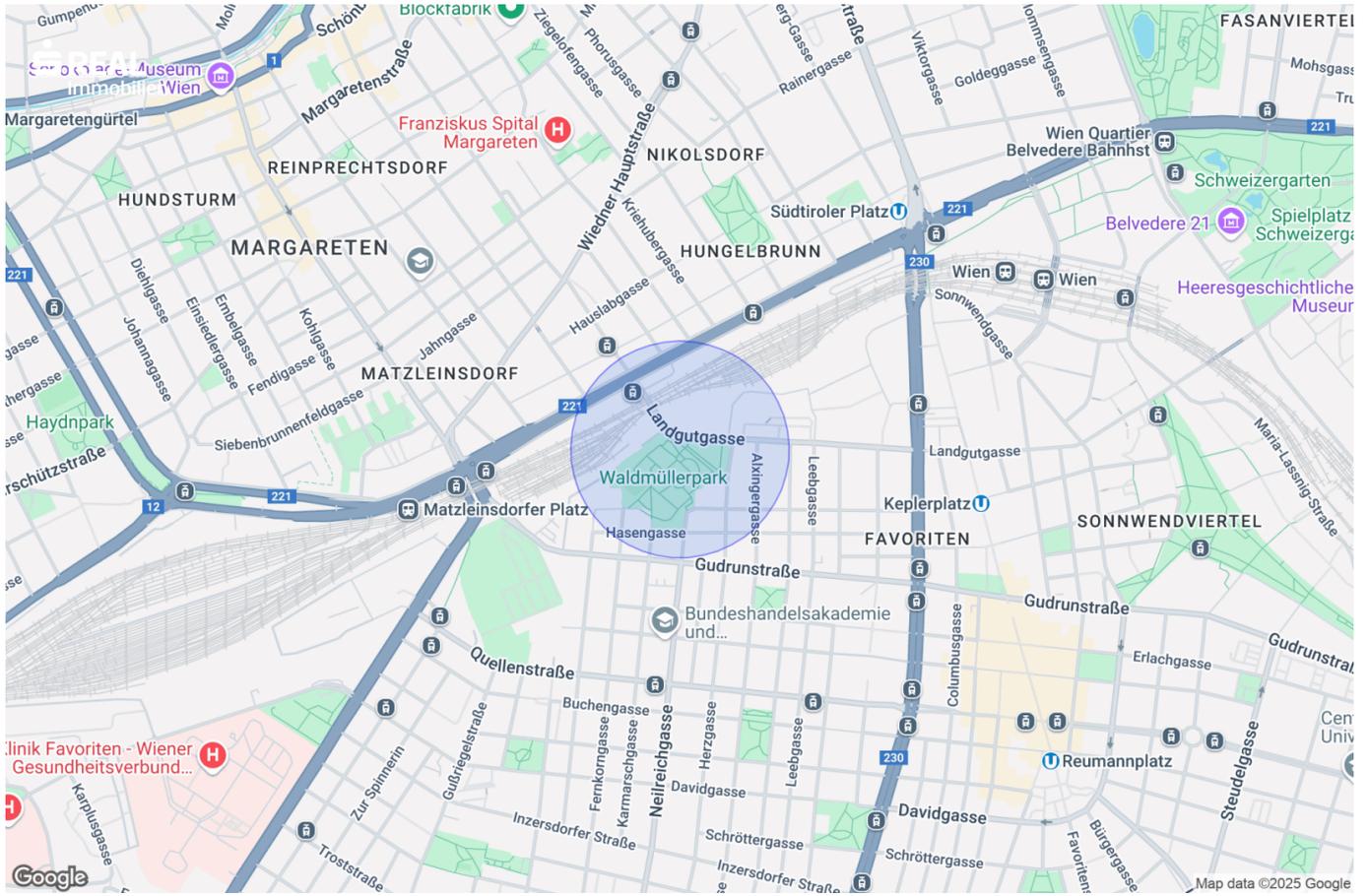








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Im 9. Stock eines gepflegten Bestandsgebäudes (BJ 1993) erwartet Sie diese helle Dachgeschosswohnung mit traumhaftem Blick über die Dächer Wiens in Richtung Norden. Das Haus präsentiert sich in sehr gutem Zustand, zwei Lifte stehen zur Verfügung. Ein sauberes, trockenes und abspergbares Kellerabteil (ca. 1,8 m<sup>2</sup>) ist im Eigentum inkludiert.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in der **Sonnleithnergasse**, zentral im 10. Bezirk, nur wenige Schritte vom neuen Hauptbahnhof entfernt und angrenzend an den 5. Bezirk. Der grüne Waldmüllerpark liegt in unmittelbarer Nähe, ebenso wie das Schloss Belvedere und die Favoritenstraße – eine der größten Einkaufsstraßen Wiens.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Spitäler sowie die Shopping-Mall im Hauptbahnhof sind fußläufig erreichbar.

Parkplätze und Tiefgaragenplätze (Apcoa) können direkt vor dem Haus angemietet werden.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** U1, zukünftig U5
- **Straßenbahn:** Linien 6, 18, 62, 65
- **Bus:** Linie 14A
- **Schnellbahn:** S1, S2, S3
- **Fern- & Regionalzüge:** direkt über den Hauptbahnhof

### Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- möblierte Küche
- Wohnraum
- Separates Schlafkabinett
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Waschmaschine vorhanden

- Teilmöbliertes Kellerabteil

Das Haus wird mittels Fernwärme beheizt, **das Heiz- und Warmwasserkostenkonto sind in der Bruttomiete von EUR 793,56 bereits inkludiert.**

Kaution: 3 BMM

Bitte beachten Sie, dass Ihr Haushaltsnettoeinkommen mind. EUR 2.000,- betragen muss.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap