

## Wohnen in zentraler Lage Nähe U6 AKH



Wohnküche

**Objektnummer: 2003/11204**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	40,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 191,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,42
<b>Gesamtmiete</b>	799,85 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	439,00 €
<b>Kaltmiete</b>	539,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,06 €
<b>Heizkosten:</b>	172,40 €
<b>USt.:</b>	88,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kubicek**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

Häuser/Wohnungen

95%

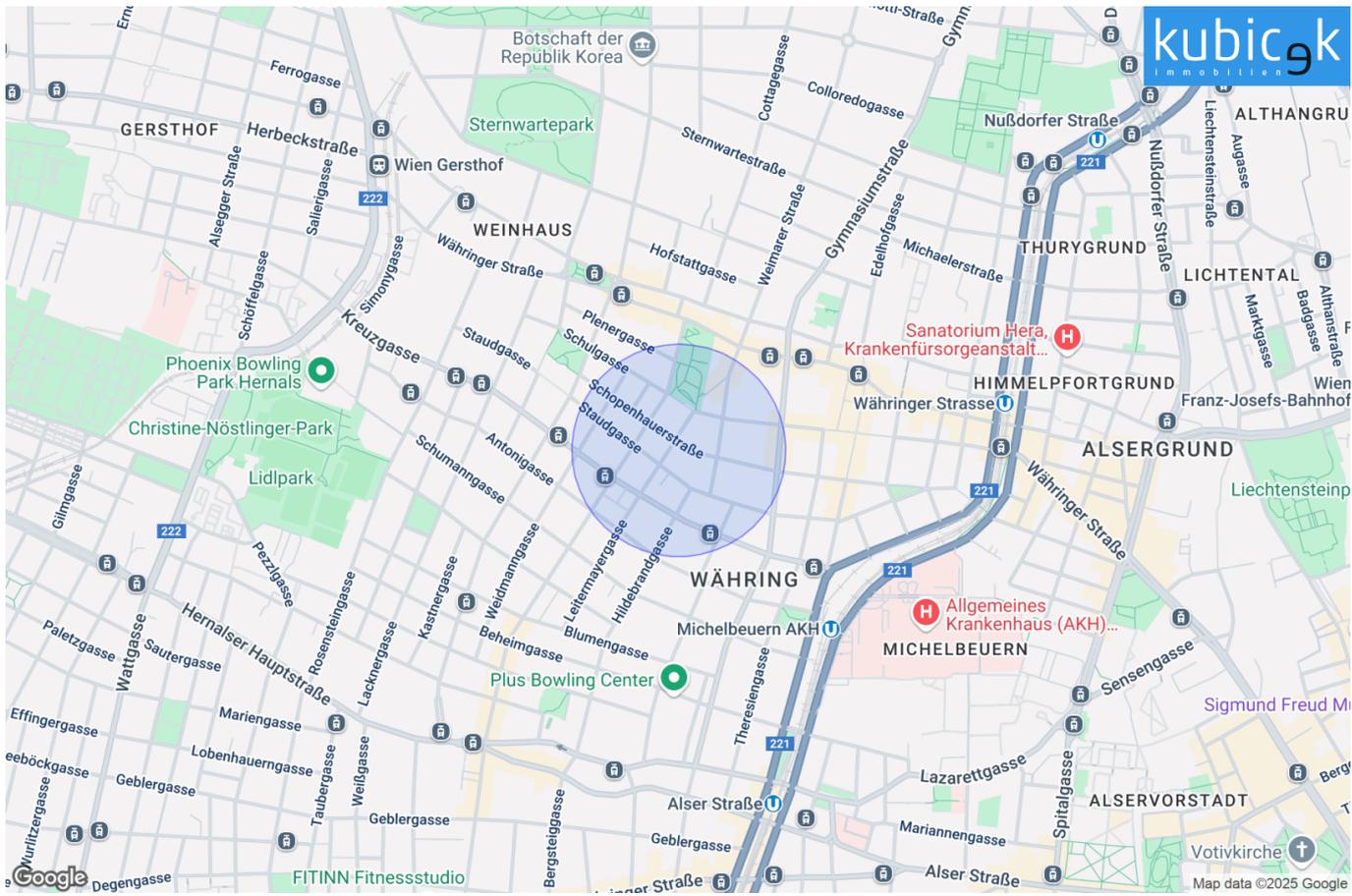
Grundstücke

100%









## Objektbeschreibung

Dieses Stadthaus besteht aus einem Straßentrakt, der um die Jahrhundertwende errichtet wurde und den typischen Charme dieser Bauzeit widerspiegelt. Im Laufe der Jahre wurde das Gebäude durch einen Hoftrakt erweitert, der rund 1972 hinzugefügt wurde.

Diese ca. 40 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 2. Stock (entspricht 3.Stock) eines gepflegten Altbaus (ohne Lift) und bietet durch ihre Lage im Hoftrakt eine angenehme Ruhe mitten in der Stadt.

Das Vorzimmer führt in die helle Wohnküche, die durch ein großes Fenster mit viel Tageslicht versorgt wird. Die angeschlossene Kochnische ist funktional gestaltet und mit allen wesentlichen Geräten ausgestattet – ideal für den Alltag. Hier gibt es auch einen Anschluss für eine Waschmaschine. Direkt angrenzend liegt das gemütliche Schlafzimmer, das dank nordwestlicher Ausrichtung hell, aber auch im Sommer angenehm temperiert bleibt.

Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und WC kompakt organisiert.

**In der Miete sind die Heizkosten und Warmwasserkosten inkludiert!**

**Unser Fazit:** Eine gepflegte, leistbare Stadtwohnung in attraktiver Lage – ideal für Singles oder Paare.

**Dem Vermieter ist die Höhe Ihres Einkommens für die Anmietung relevant, daher ist ein Einkommensnachweis vorzulegen!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich 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://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap