

**Perfekte WG-Wohnung für 2 Studierende im 11. Bezirk –
top Lage & möbliert**



IMG_2930

Objektnummer: O2100166578
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Gesamtfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Gesamtmiete	1.378,00 €
Kaltmiete (netto)	1.145,17 €
Kaltmiete	1.378,00 €
Betriebskosten:	232,83 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

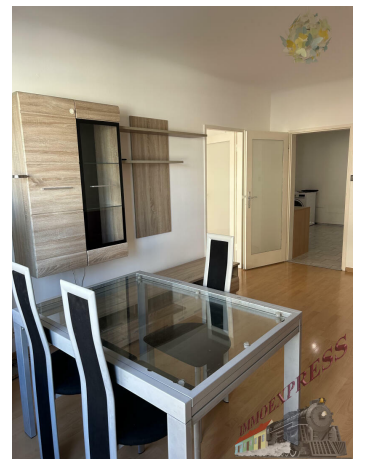
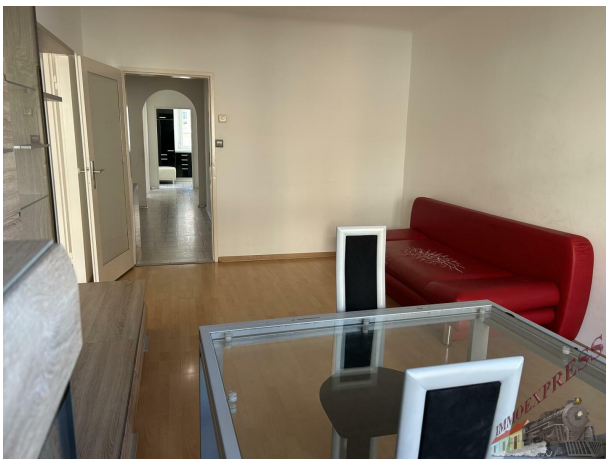


Josef Fuhrmann

















Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine helle 3-Zimmer-Wohnung im 11. Bezirk – ideal als WG für 2 Studierende.

Die Wohnung überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung, sehr gute Infrastruktur sowie möblierte Zimmer, die sofort bezogen werden können.

Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über ca. **78 m² Wohnfläche** und befindet sich in einem gepflegten Haus mit Lift.

Sie eignet sich hervorragend für **2 Studierende mit Bürge**, da beide Schlafzimmer separat begehbar und nahezu gleich groß sind.

Raumaufteilung:

- 2 Schlafzimmer (möbliert, ideal als WG-Zimmer)
- 1 Wohnzimmer (gemeinsamer Aufenthaltsbereich)
- Küche
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Abstellraum

Zusätzlich stehen folgende Nebenflächen und Extras zur Verfügung:

- **Kellerabteil**
- allgemeine Waschküche im Haus
- Außenjalousien an jedem Fenster
- **Parkplatz im Haus bei Bedarf anmietbar (€ 26,39 / Monat)**

Lage

Die Wohnung befindet sich im **11. Bezirk** mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- 3 Minuten zu Fuß zur S-Bahn und Straßenbahn
 - 5 Minuten zur U-Bahn
- In unmittelbarer Nähe gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Lokale und Freizeitangebote.

Kostenübersicht

- **Miete inkl. Betriebskosten:** € 689,- (Pro person)
- Heizung (Gas): ca. € 86 / Monat
- Strom: ca. € 74 / Monat

Kaution: jeweils 3 Bruttomonatsmieten pro MieterIn

Fazit

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung ist die perfekte **WG für 2 Studierende**: möbliert, ideal geschnitten und bestens angebunden. Mit Lift, Kellerabteil und optionalem Parkplatz bietet sie alles, was man für ein komfortables Studentenleben benötigt.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann unter 0664 433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.