

**ERSTBEZUG nach Sanierung: 3-Zimmerwohnung mit 16 m<sup>2</sup> Balkon Nähe Naschmarkt**



**Objektnummer: 92436**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heumühlgasse 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	74,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 111,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Gesamtmiete	1.510,37 €
Kaltmiete (netto)	1.197,55 €
Kaltmiete	1.373,06 €
Betriebskosten:	175,51 €
USt.:	137,31 €
Provisionsangabe:	

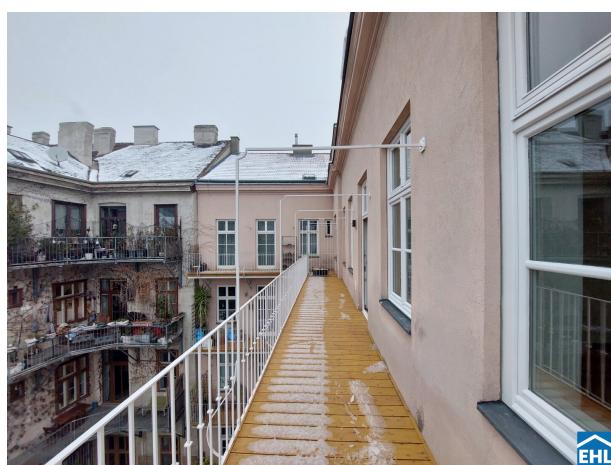
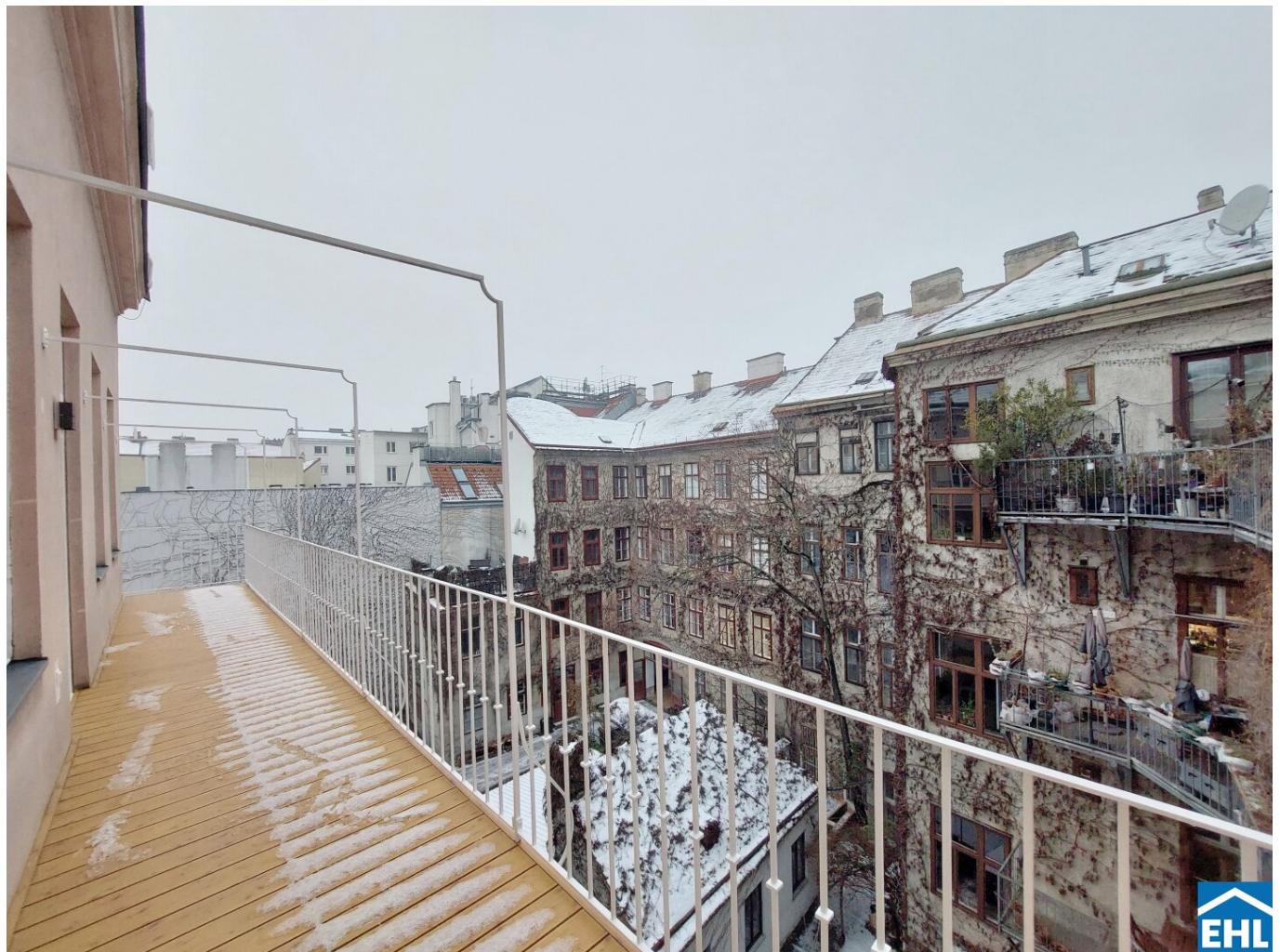
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Egon-Adrian Toth, B.A.**

EHL Wohnen GmbH





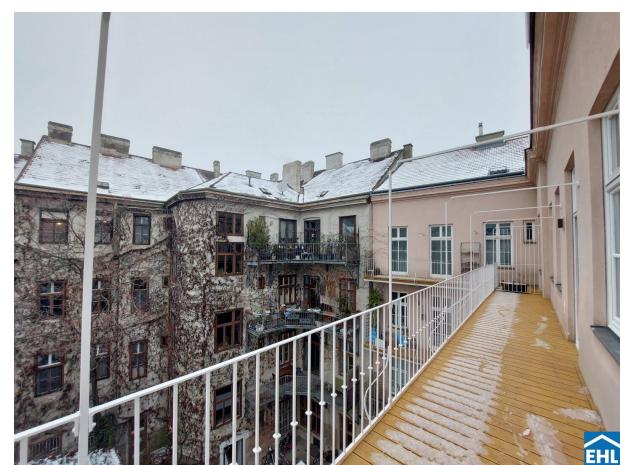
EHL

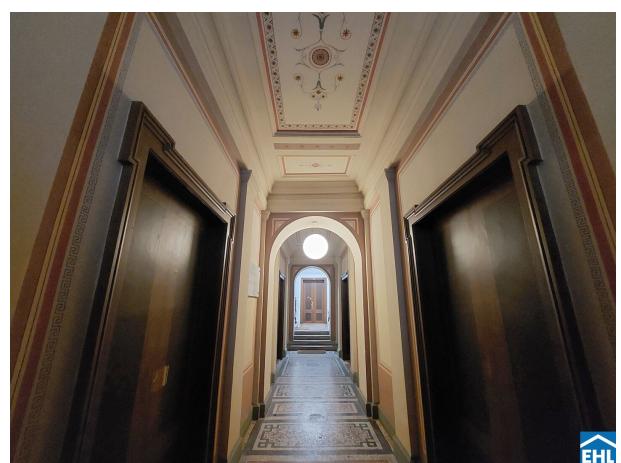


EHL

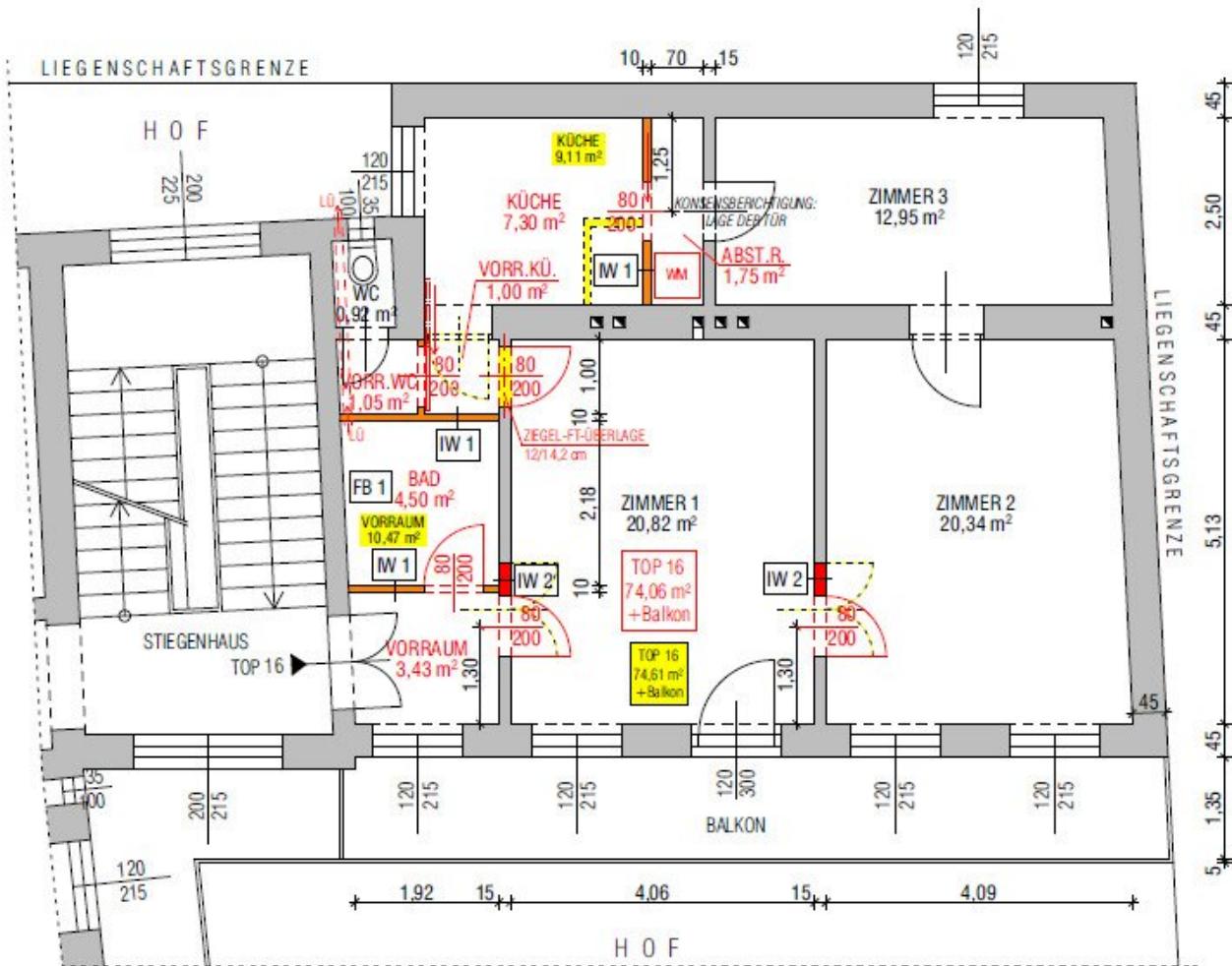


EHL









### 3. STOCK



# Objektbeschreibung

## ERSTBEZUG nach Sanierung: 3 Zimmerwohnung mit 16 m<sup>2</sup> Balkon Nähe Naschmarkt

Zur Vermarktung gelangt eine tolle, GENERALSANIERTE Wohnung in bester Lage des 4. Bezirks. Die Wohnung selbst befindet sich im 3. Obergeschoss (OHNE Lift) eines gepflegten Altbau.

Die Wohnung verfügt über ein Wohn- und Esszimmer, zwei weitere Zimmer, Raum für eine Küche, ein Badezimmer, eine separate Toilette und einen Vorräum.

Eine Küche ist nicht verbaut. Diese muss mieterseitig auf eigene Kosten eingebaut werden. Eigentümerseitig gibt es eine einmalige Abschlagszahlung in Höhe von brutto € 650,00.

Der ca. 16 m<sup>2</sup> große hofseitig gelegene Balkon rundet den Wohnraum perfekt ab. Die Wohnung verfügt über Fußbodenheizung und wird mittels Luftwärmepumpe beheizt.

Die ausgezeichnete verkehrstechnische und soziale Infrastruktur der angebotenen Wohnung sorgt für Ihr Wohlbefinden.

Durch den Nähe gelegenen Naschmarkt sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Reichweite.

Auch die U-Bahnstationen Kettenbrückengasse sorgt für eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung.

## Ausstattung

- Badezimmer mit Duschkabine
- separates WC
- Fußbodenheizung
- Parkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Luftwärmepumpe
- Balkon
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum

In der Wohnung ist keine Küche vorhanden.

Strom, Heizung und Warmwasser wird nach Verbrauch abgerechnet.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

U4 Station „Kettenbrückengasse“

Buslinie 13A „Ziegelofengasse“

Buslinie 59A „Preßgasse“

**Befristung:** unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <125m  
Apotheke <125m  
Klinik <125m  
Krankenhaus <800m

**Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <175m  
Universität <275m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <50m  
Einkaufszentrum <675m

**Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <375m  
Post <125m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <350m  
Bahnhof <325m  
Autobahnanschluss <3.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap