

**NEU: 3-Zimmerwohnung in guter Lage - 90 m<sup>2</sup>**



20250627\_121002

**Objektnummer: 1939/132149**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	93,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,20
<b>Gesamtmiete</b>	1.570,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.212,72 €
<b>Kaltmiete</b>	1.427,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	214,55 €
<b>USt.:</b>	142,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Gottfried Bischof**







## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten Etagenwohnung im Herzen des 16. Wiener Bezirks Ottakring. Diese attraktive Etagenwohnung zur Miete bietet auf ca. 93,38 m<sup>2</sup> modernen Komfort in einer ruhigen, aber top gelegenen Umgebung.

Die Wohnung besticht durch eine kluge Raumaufteilung mit insgesamt drei hellen Zimmern und einem edel renovierten Badezimmer. Die kürzlich abgeschlossene umfassende Sanierung hat dafür gesorgt, dass die Immobilie in einwandfreiem Zustand ist.

Der elegante Bodenbelag aus Fliesen und Parkett verleiht der Wohnung eine zeitlose Eleganz und sorgt gleichzeitig für eine warme und einladende Atmosphäre. Die unmöblierte Küche bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen und ist somit perfekt für kreative Köpfe, die ihren Wohnraum nach eigenen Wünschen gestalten möchten.

Diese Immobilie ist ab sofort verfügbar und freut sich darauf, Ihr neues, gemütliches Zuhause in der wunderschönen Stadt Wien zu werden. Wenn Sie sich für eine ruhige Lage mit zugleich bester Anbindung an das städtische Leben interessieren, dann wird Sie diese Immobilie begeistern!

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap