

## **PROVISIONSFREI - sanierte Mietwohnung in freundlicher Nachbarschaft**



**Objektnummer: 2018**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	60,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 125,54 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,54
<b>Gesamtmiete</b>	899,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	660,83 €
<b>Kaltmiete</b>	813,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,28 €
<b>USt.:</b>	86,32 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Peter Gruber**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

T +43 1 997 4246  
H +43 660 7675 153

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



**fermoso**



**fermoso**

## Objektbeschreibung

***Wohnungshit in gepflegtem Wohnhaus; gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr; perfekt für anspruchsvolle Paare; neu saniertes Tageslichtbad ??***

360-Grad Rundgang: <https://my.matterport.com/models/SyWPmpbhZxu>

### Liebe/r Wohnungssuchende/r

Eine sanierte 3-Zimmer Wohnung mit 60m<sup>2</sup> in Alt-Ottakring gelangt in die Vermarktung.

Die Eckdaten:

- 60,68 m<sup>2</sup> Gesamt-Wohnfläche
- geräumige Wohnküche
- 2 Schlafzimmer (nicht getrennt begehbar)
- schönes Tageslicht-Bad / getrenntes WC
- gelegen im 3. Liftstock
- helle Räume mit vielen Fenster
- angenehme Nachbarn
- praktischer Arzt im Haus
- U-Bahn, Schnellbahn, Bus-, und Straßenbahnhaltestellen in nächster Nähe

**Die gesamte Wohnung ist in einem sehr guten Zustand und mit neuwertigen Parkettböden ausgestattet!**

Alle Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich bequem fußläufig bewerkstelligen. Supermarkt, Drogerie, Apotheke uvm. befinden sich in Sichtweite. Kulinarik-Liebhaber kommen durch unzählige Restaurants in der nahen Umgebung auf Ihre Kosten.

**Ein praktischer Arzt befindet sich im Haus und eine Apotheke direkt gegenüber.**

In unmittelbarer Nähe befindet sich die **U3-Station Ottakring** sowie die **S45 Station Ottakring** (3 Minuten Fußweg).

Nur wenige Schritte entfernt fährt die **Straßenbahnlinie 44** ab. Diese bringt Sie, in nur 16 Minuten, zum Schottentor/Universität Wien (Innere Stadt).

Ebenso um die Ecke befindet sich die Haltestelle der **Straßenbahnlinie 46**, die Sie, in 11 Minuten, zum Volkstheater bringt.

Sämtliche weitere Linien des öffentlichen Verkehrs, machen es Ihnen leicht, bequem durch Wien zu pendeln.

Nützen Sie den 360 Grad Rundgang um sich einen Eindruck zu verschaffen. [hier klicken](#)

**Bei Interesse kontaktieren Sie mich, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

*6 BMM Kaution, auf 3 Jahre befristetes Mietverhältnis mit der Möglichkeit zur Verlängerung.*

---

---

#### KONSUMENTENINFORMATION:

Aufgrund der neuen EU- Richtlinie vom 13. Juni 2014, möchten wir Sie darüber informieren, dass wir Ihnen Unterlagen und Informationen erst dann zusenden können, wenn Sie schriftlich bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Ein kurzes Informationsvideo hierzu finden Sie unter:

<https://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie 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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.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.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap