

**Exklusiv und perfekt aufgeteilte Dachgeschoßwohnung 92 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer + 16 m<sup>2</sup> südostseitige Terrasse in zentraler Lage, Speisinger Straße, klimatisiert**



DSC06533-HDR copy

**Objektnummer: O2100149480**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	92,30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	92,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	1.690,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.690,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

### Provisionsangabe:

provisionsfrei

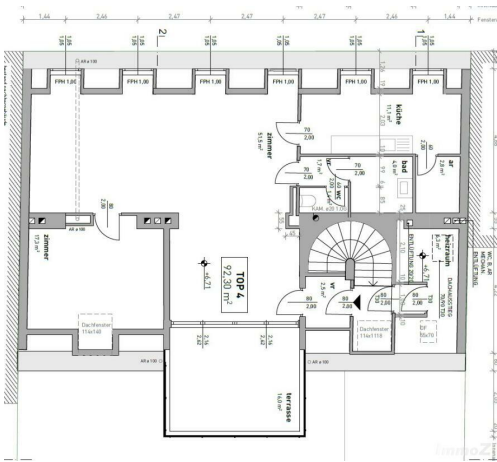
## Ihr Ansprechpartner



**Ehsan Karimian**

Immoexpress KG

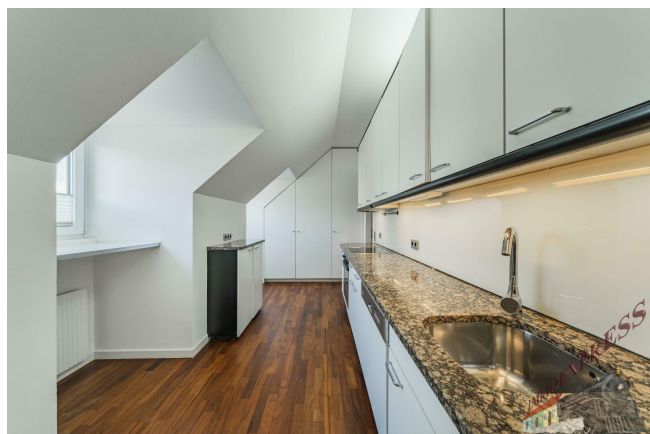




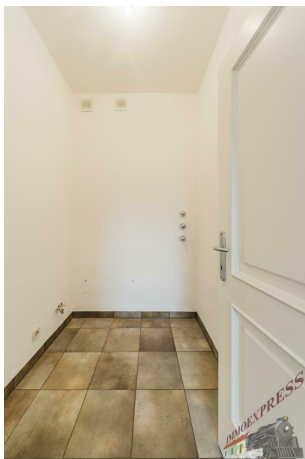




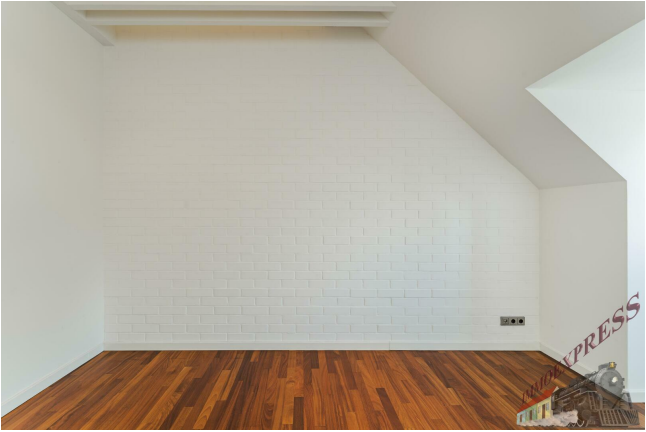












## Objektbeschreibung

Exklusiv und perfekt aufgeteilte Dachgeschoßwohnung 90 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer + 16 m<sup>2</sup> südostseitige Terrasse in zentraler Lage, Speisinger Straße, Klimatisiert.

**\*\*\* Anfragen bitte nur per E-Mail an: e.karimian@immo.express\*\*\***

### 1. Wohnen in zentraler Lage

Es handelt sich hierbei um eine perfekt aufgeteilte, sonnige Dachgeschoßwohnung mit 2 Zimmer inkl. Küche und 92,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 16 m<sup>2</sup> südostseitige Terrasse im Dachgeschoß.

Die Wohnung ist technisch als auch optisch in einem sehr gepflegten Zustand.

**Beziehbar: ab sofort**

### Die Voraussetzungen:

- Max. 2 Personen (Ohne Ausnahme)
- Vollzeitbeschäftigung (Gesamt) mindestens Netto: 2.500,- EUR
- Letzte 3 Monate Lohnzettel/Gehaltszettel in Österreich
- Mietbeginn: ab sofort, nach Vereinbarung
- Mietdauer: 5 Jahre (12 Monate gebunden + 3 Monate Kündigungsfrist)

### 2. Lage

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. im BILLA, Spar, BIPA, DM, Hofer befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch medizinische Facheinrichtungen wie Krankenhaus Hietzing und Orthopädisches Spital Speising sind vor Ort.

Die Straßenbahnlinien 60, 62 und der Autobus N60 und N62 befinden sich nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt.

### 3. Raumaufteilung

Nutzfläche: 92,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 16 m<sup>2</sup> Terrasse

- Vorzimmer 2,50 m<sup>2</sup>
- Küche 11,10 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 51,50 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer
- Badezimmer + WC (Dusche)
- Abstellraum
- Gäste WC

### 4. Energieeffizientes Wohnen

HBW: 38,90 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

fGEE: 0,70 (Klasse A)

Kosten:

EUR 1.690,- inkl. BK und gesetzl. 10% USt.

Heizung + Wasser und Warmwasser inkl. Ust. - Vorausz. EUR 250,-

Kaution: 3 BMM  
Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Ehsan Karimian  
e.karimian@immo.express || Deutsch, English, Farsi

#### IMMO EXPRESS KG

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Abgeber und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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.