

1090 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56121

# Moderne 7er WG-Geignete Wohnung in TOP Lage mit Klima und Beschattung



Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

[aurelian.tranc@riwog.at](mailto:aurelian.tranc@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## Moderne 7er WG-Geignete Wohnung in TOP Lage mit Klima und Beschattung



### Lage

Franz-Josefs-Bahnhof

Im 4. Liftstock (letzter Stock) liegt in verkehrsgünstiger Lage direkt am Julius-Tandler-Platz gegenüber des Franz-Josefs-Bahnhof diese Wunderschöne Wohnung. Insgesamt stehen 270m<sup>2</sup> Fläche auf 7 Zimmer zur Verfügung.

Klimaanlage, EDV Verkabelung, Server und Beschattung sind schon vorhanden.

Für nähere Informationen, stehe ich ihnen jederzeit zur Verfügung.

Kauton 3 Bruttomonatsmieten

Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.riwog.at](http://www.riwog.at) mit zahlreichen attraktiven Angeboten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche

Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Eckdaten

|             |                           |                |               |
|-------------|---------------------------|----------------|---------------|
| Wohnfläche: | ca. 270,53 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Wohnen        |
| Etage:      | 4. Etage                  | Beziehbar:     | SOFORT        |
| Zimmer:     | 7                         | Mietdauer:     | unbefristet   |
| Bäder:      | 3                         | Heizung:       | Etagenheizung |
| WCs:        | 3                         | Lagebewertung: | sehr gut      |
| Keller:     | 2                         | Ausrichtung:   | Osten         |
| Balkone:    | 1                         |                |               |

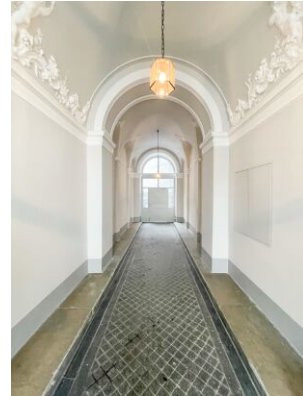
## Ausstattung

|             |                        |         |                                                      |
|-------------|------------------------|---------|------------------------------------------------------|
| Boden:      | Fliesen, Parkett       | Räume:  | Flügeltüren                                          |
| Fahrstuhl:  | Personenaufzug         | WCs:    | Getrennte Toiletten                                  |
| Befeuerung: | Gas                    | Bad:    | Bad mit Fenster,<br>Badewanne, Dusche, Bad<br>mit WC |
| Ausblick:   | Fernblick              | Küche:  | Teeküche                                             |
| Balkon:     | Nordbalkon / -terrasse | Extras: | Abstellraum                                          |

## Preisinformationen

|                             |            |            |                                                                     |
|-----------------------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------|
| Gesamtmiete:                | 4.030,43 € | Kautions:  | 12.091,29 €                                                         |
| Miete:                      | 2.991,00 € | Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip<br>bezahlt der Abgeber die Provision. |
| Betriebskosten:             | 403,42 €   |            |                                                                     |
| Liftkosten:                 | 269,61 €   |            |                                                                     |
| Umsatzsteuer:               | 366,40 €   |            |                                                                     |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 4.030,43 € |            |                                                                     |

## Weitere Fotos



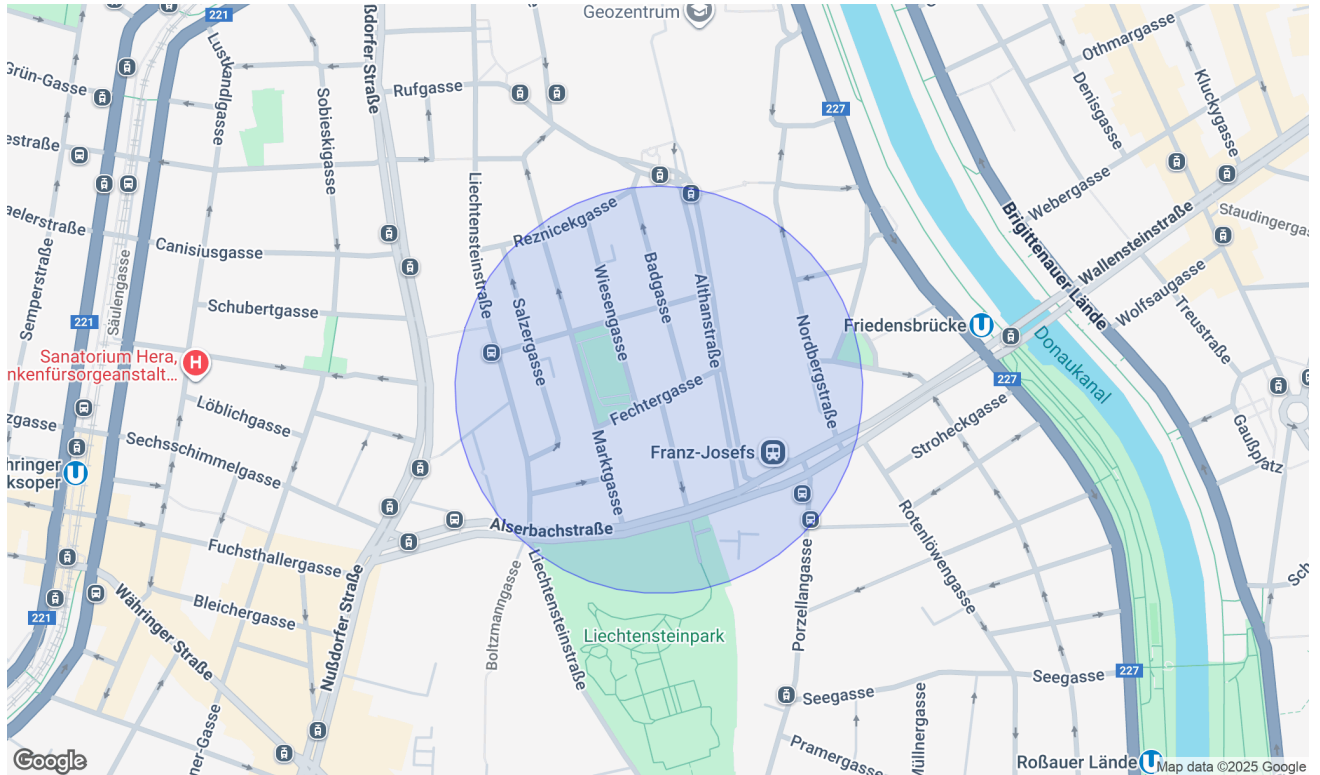






## Lage

1090 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 500 m   |
| Krankenhaus | 1.500 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 500 m   |
| Einkaufszentrum | 2.000 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 500 m   |
| Straßenbahn       | 500 m   |
| Bahnhof           | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 2.000 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 500 m   |
| Höhere Schule | 1.000 m |

### Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank        | 500 m |
| Post        | 500 m |
| Polizei     | 500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne





# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

## Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at