

Fernkorngasse 26/1/17, 1100 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56372

# Nähe Triester Straße II

## Dachgeschoss - Balkon - Wohnküche

### II Quellenstraße und

### Matzleinsdorfer Platz



Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at  
www.riwog.at

## Nähe Triester Straße II Dachgeschoss - Balkon - Wohnküche II Quellenstraße und Matzleinsdorfer Platz



### **Nähe Triester Straße und Matzleinsdorfer Platz II Dachgeschoss II 3-Zimmer mit separater Küche und Balkon II Nähe Wiener Berg**

Ideal für Pärchen und kleine Familien

#### **Hardfacts**

3-Zimmer (2 Zimmer zzgl 1 Wohnzimmer inkl Küchenzeile)

Dachgeschoss (Lift vorhanden)

ca 70m<sup>2</sup> Wohnfläche

7m<sup>2</sup> Balkon

Gas-Etagenheizung

Badezimmer mit Dusche

separates WC

Fahrradabstellbereich im Innenhof

Nähe: Triester Straße, Laxenburger Straße, Favoritenstraße, Quellenstraße, Gudrunstraße, Margaretengürtel

Öffentliche Anbindung: Bahnhof Matzleinsdorfer Platz, Wiener Hauptbahnhof, Straßenbahnlinie 1 bzw Buslinie 7a

Befristung: 5 Jahre

Verfügbarkeit: ab sofort

Bruttomonatsmiete inkl USt = 1.236,11 Euro

Kaution = 4.945 Euro

**Haben wir Ihr Interesse geweckt ?**

**Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

**Besuchen sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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.

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.

## Eckdaten

|               |   |                  |                          |
|---------------|---|------------------|--------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 70,54 m <sup>2</sup>                    | Nutzungsart:     | Wohnen                   |
| Balkonfläche: | ca. 7 m <sup>2</sup>                        | Schlüsselfertig: | Ja                       |
|               |   | Beziehbar:       | sofort                   |
| Etage:        | 4. Etage / Dachgeschoss<br>(Lift vorhanden) | Mietdauer:       | 5 Jahre                  |
| Zimmer:       | 3   | Möbiliar:        | Küche, Bad               |
| Bäder:        | 1   | Heizung:         | Etagenheizung            |
| WCs:          | 1   |                  |                          |
| Balkone:      | 1   | Lagebewertung:   | gut                      |
|               |   | Lärmpegel:       | geringe Beeinträchtigung |
|               |   | Erschließung:    | vollerschlossen          |
|               |   | Bauart:          | Altbau                   |
|               |   | Zustand:         | neuwertig                |
|               |   | Ausrichtung:     | Osten                    |

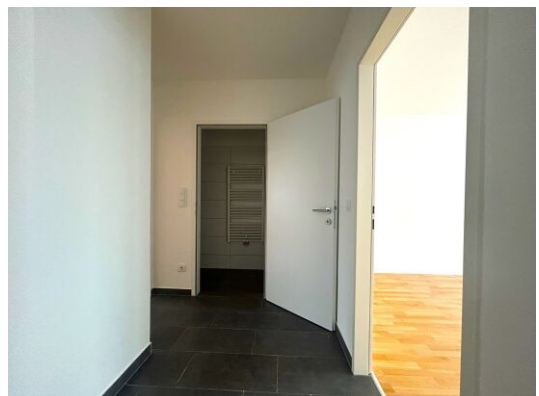
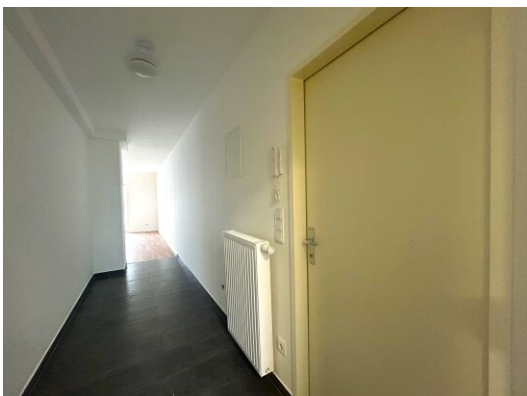
## Ausstattung

|              |                                    |          |   |
|--------------|------------------------------------|----------|---|
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit<br>Bodenplatte | Fenster: | Doppel- /<br>Mehrfachverglasung,<br>Kunststofffenster |
| Boden:       | Fliesen, Parkett                   | WCs:     | Toilette  |
| Fahrstuhl:   | Personenaufzug                     | Bad:     | Dusche  |
| Befeuerung:  | Gas                                | Küche:   | Wohnküche / offene<br>Küche                           |
| Ausblick:    | Stadtblick, Fernblick              | Extras:  | U-Bahn-Nähe   |
| Balkon:      | Ostbalkon / -terrasse              |          |   |

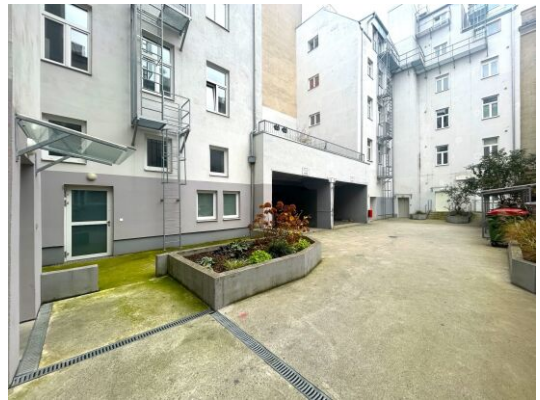
## Preisinformationen

|                             |            |            |   |
|-----------------------------|------------|------------|---|
| Gesamtmieta:                | 1.236,12 € | Kauton:    | 4.945 Euro  |
| Miete:                      | 917,02 €   | Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip<br>bezahlt der Abgeber die Provision. |
| Betriebskosten:             | 178,47 €   |            |   |
| Liftkosten:                 | 28,25 €    |            |   |
| Umsatzsteuer:               | 112,38 €   |            |   |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 1.236,12 € |            |   |

## Weitere Fotos

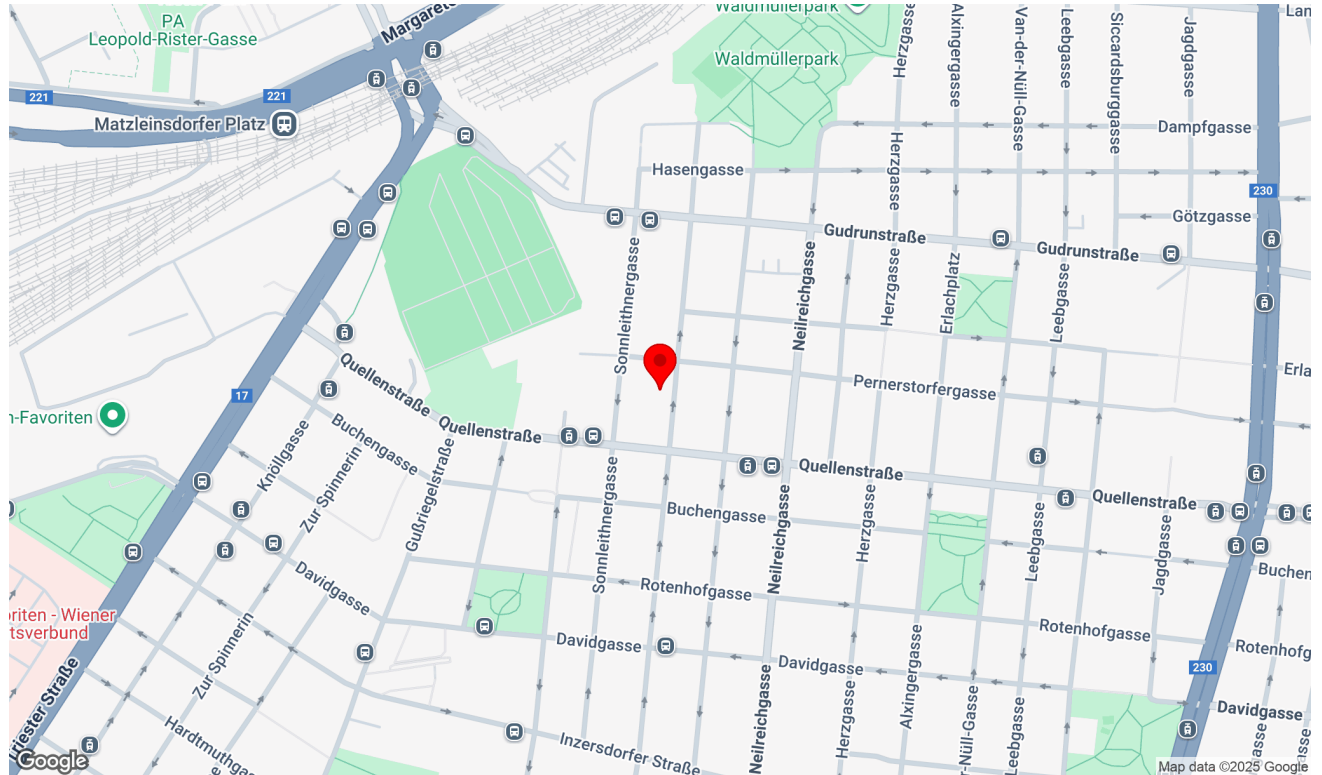






## Lage

Fernkorngasse 26/1/17, 1100 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 125 m   |
| Apotheke    | 250 m   |
| Klinik      | 125 m   |
| Krankenhaus | 1.025 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 100 m   |
| Bäckerei        | 100 m   |
| Einkaufszentrum | 1.100 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 125 m   |
| U-Bahn            | 550 m   |
| Straßenbahn       | 125 m   |
| Bahnhof           | 575 m   |
| Autobahnanschluss | 2.150 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 75 m    |
| Kindergarten  | 200 m   |
| Universität   | 1.175 m |
| Höhere Schule | 1.650 m |

### Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 225 m |
| Bank        | 225 m |
| Post        | 375 m |
| Polizei     | 550 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# 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