

OBJEKT
71207

AKKADIA

IMMOBILIEN

TOPLAGE – HOCHWERTIG SANIERTE 1-ZIMMER-WOHNUNG IM 4. LIFTSTOCK

1080 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	50,3 m²
 Nutzfläche	50,3 m²
 Gesamtfläche	50,3 m²
 Mietdauer	5 Jahre
 Zimmer	1,5
 Bäder	1
 WC	1
 Eigentumsform	Wohnungseigentum
 Stockwerk	4. Etage
 Zustand	vollsanziert
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

 Bauweise:	Massiv
 Boden:	Parkett
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Gas
 Heizungsart:	Zentralheizung
 Belüftung:	Mechanische Be- und Entlüftung
 Fenster:	Öffenbare Fenster, Schallschutzfenster
 Beleuchtung:	Deckenleuchten
 Bad:	Badewanne, Bad mit WC
 Küche:	Wohnküche / offene Küche

KOSTEN

	Netto	USt.
Miete	900,00 €	90,00 €
Betriebskosten	146,16 €	14,62 €
Heizkosten	48,11 €	9,62 €
Warmwasser	34,74 €	3,47 €
Sonstiges	12,18 €	1,22 €
Liftkosten	17,97 €	1,80 €
Gesamtmieta	1.279,89 €	

Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

DETAILBESCHREIBUNG

Wir freuen uns, Ihnen diese hochwertig und umfassend neu sanierte Wohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche im 4. Liftstock anbieten zu können.

Die Wohnung präsentiert sich in absolut neuwertigem Zustand und überzeugt durch ein modernes, gepflegtes Wohnambiente sowie eine sehr angenehme Raumaufteilung. Sämtliche Bereiche wurden im Zuge der Sanierung zeitgemäß und hochwertig ausgeführt.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche, die ausreichend Platz für einen komfortablen Wohn- und Essbereich bietet. Durch die offene Gestaltung entsteht ein großzügiges und zugleich wohnliches Raumgefühl.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne. Hochwertige Oberflächen und die neuwertige Ausführung unterstreichen den insgesamt sehr gepflegten Charakter der Wohnung.

Die Lage im 4. Liftstock sorgt zusätzlich für ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf einen modernen Wohnstandard und einen sofort bezugsfertigen Zustand legen.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Warmwasser und Heizung sind bereits im Mietpreis inkludiert. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.

Die Kosten für die Vertragserrichtung betragen EUR 500,- zuzüglich 20 % USt. Der Auftrag zur Vertragserrichtung wurde ausschließlich vom Vermieter erteilt.

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.

DIE LAGE

Die Josefstadt liegt auf einem Plateau zwischen zwei heute kanalisierten Wienerwaldbächen. Dem Spazierenden wird ein Hauch von Biedermeier der durch die Gassen dieses Bezirks weht, nicht entgehen – dennoch ist die Josefstadt weniger staubig als aufgeräumt charmant. Mit dem Theater an der Josefstadt, beherbergt auch dieser Bezirk eine wichtige kulturelle Institution. Neben den Bezirken Neubau und Mariahilf gilt der achte Bezirk als Bezirk der Intellektuellen und der Künstler – viele Schauspieler und Schriftsteller sind in der Josefstadt wohnhaft. Dank dem Vienna's English Theatre glänzt der Bezirk außerdem mit dem ältesten englischsprachigen Theater Europas (außerhalb Großbritanniens).

Aktuelle Nachrichten zum 8. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1080>

JOSEFSTADT

1080

Postleitzahl

8

Bezirk

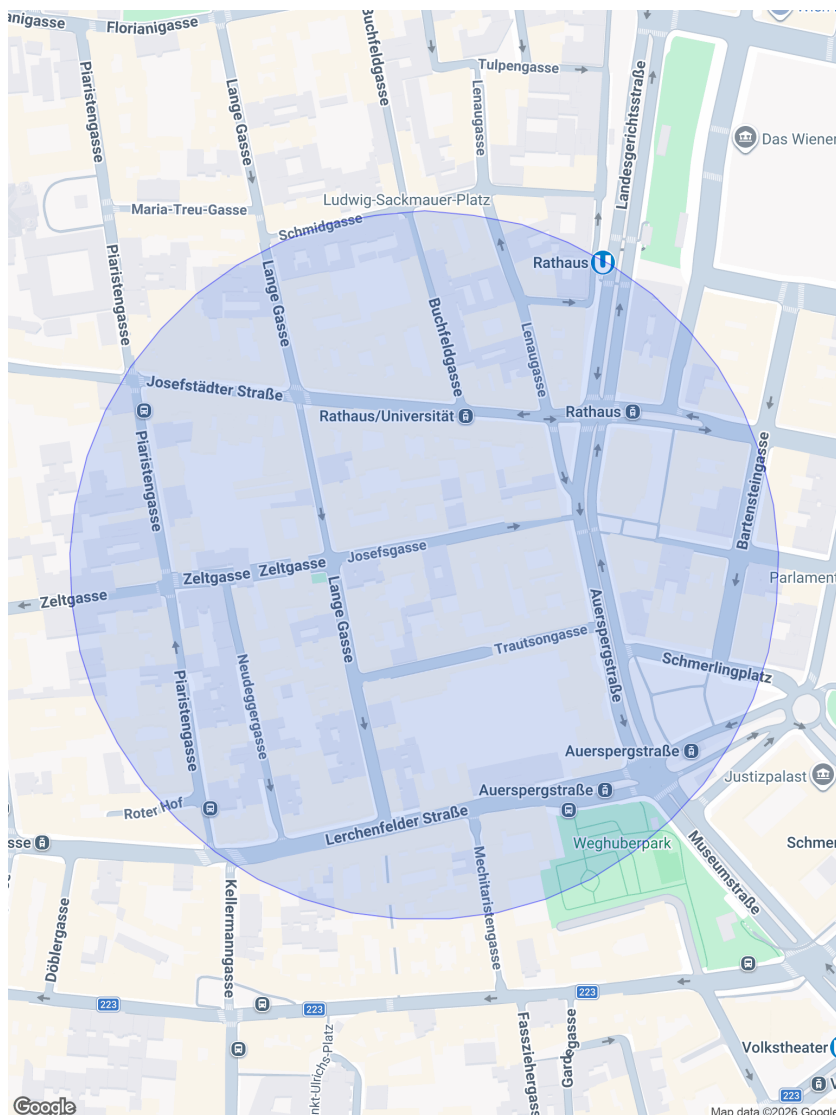
rund 25.662

Einwohner



MIKROLAGE

Perfekte Lage in der Auerspergstraße, 1080 Wien! In unmittelbarer Nähe zum Rathaus und Parlament mit seinen wunderschönen Parkanlagen. Die öffentliche Anbindung ist nahezu perfekt, sodass Sie bequem und schnell in alle Teile der Stadt gelangen. Zudem befindet sich die Universität in unmittelbarer Nähe. Die Gegend ist ruhig und bietet ein Top-Angebot an Kultur und Infrastruktur, mit vielen Einrichtungen fußläufig erreichbar. Die beste Lage für ein komfortables und studienfreundliches Leben in Wien!



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

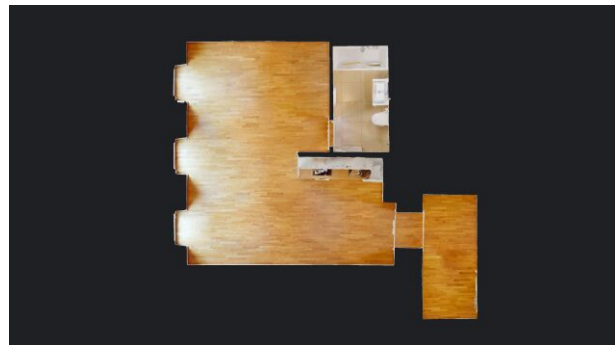
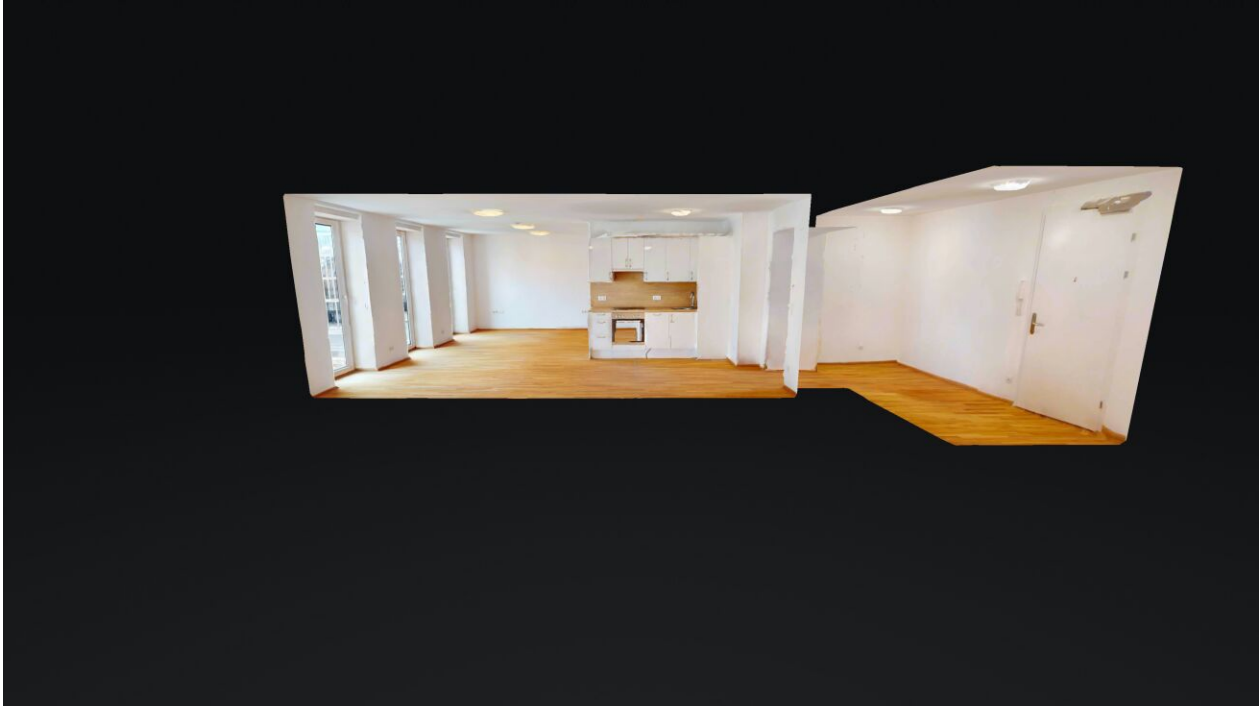
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Verkehr

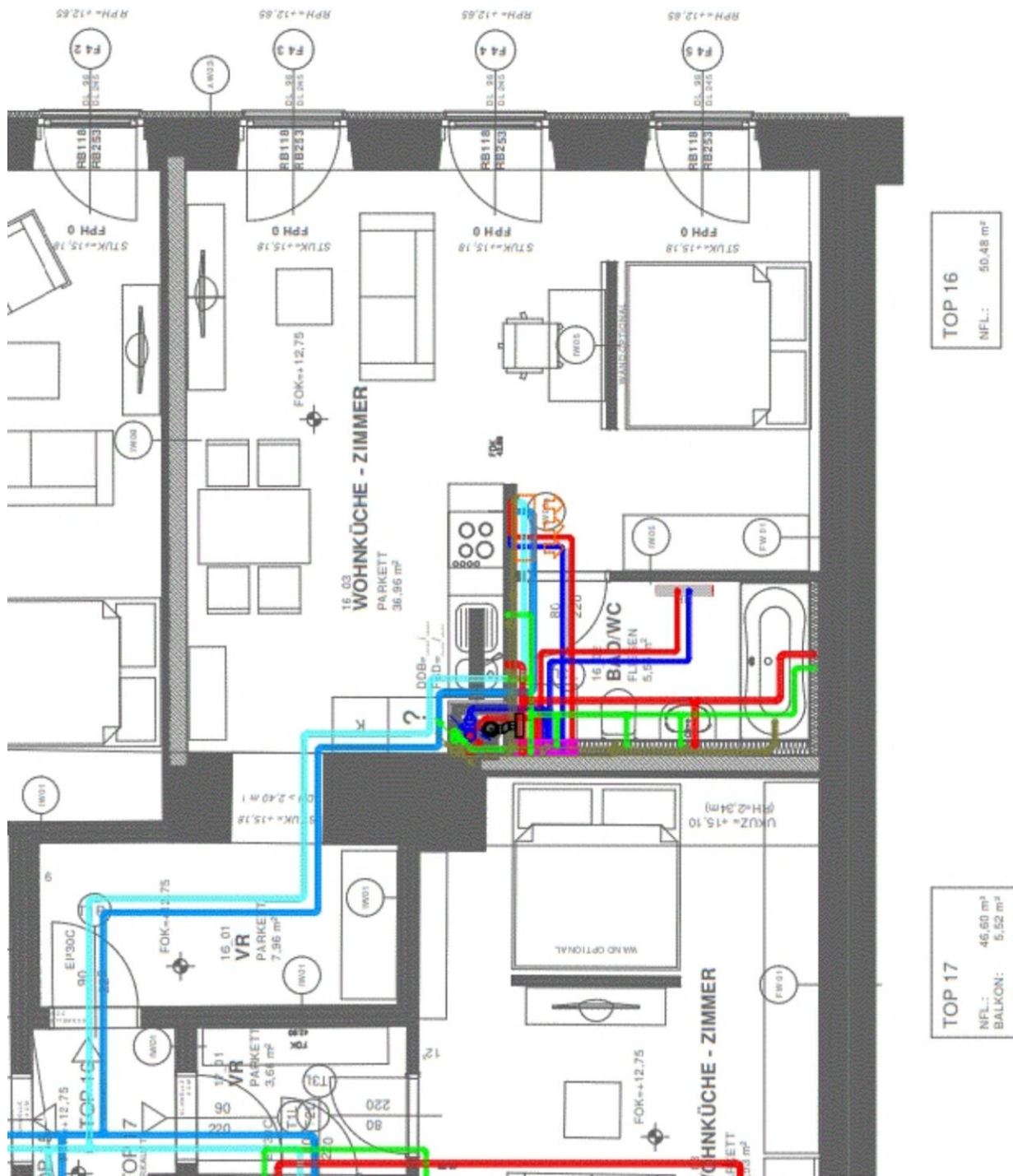
Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN



PLAN





KONTAKTDATEN



Herr Gregor Seher

+43 699 81481981
gregor.seher@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.