

# Exposé

## Wohnung in Wien

**Ruhige & helle Traumwohnung mit großzügigem  
Wohnbereich und guter Energieklasse**



Objekt-Nr. OM-416780

### Wohnung

Vermietung: **995 € + NK**

Ansprechpartner:  
Gerald G

Karmarschgasse 54  
1100 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1997	Mietsicherheit	4.477 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	67,59 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	67,59 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	89 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle große Wohnräume und einen hohen Wohnkomfort. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem per Lift erreichbar - ideal für jedes Lebensalter.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige ca. 35 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit offener Küche mit Geschirrspüler & Einbauherd. Bodentiefe Fenster schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und verleihen dem Raum ein modernes, luftiges Wohngefühl. Dank der Außenrollen an allen Fenstern genießen Sie jederzeit optimalen Sonnen- und Sichtschutz.

Über das Wohnzimmer gelangen Sie mittels großer & qualitativer Schiebetür in das Schlafzimmer (ca. 17m<sup>2</sup>) mit einem französischen Fenster.

Vom Vorzimmer gelangen Sie zusätzlich in die Toilette, das Bad & dem Abstellraum.

## Ausstattung

Zur Anmietung der Wohnung ist ein aufrechtes & mindestens 3monatiges aufrechtes Beschäftigungsverhältnis (Gehalt maximal 40 % der Miete) Voraussetzung!

Fernwärme, Strom, Internet sowie verbrauchsabhängige Wasserkosten sind nicht in der Miete enthalten! Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet!

Im Haus befindet sich eine Waschküche und ein Fahrradraum.

Einen PKW Garagenplatz können Sie im Untergeschoß für monatlich ca. 130 € bei der Hausverwaltung anmieten.

Die Einbauküche ist mit Armatur, Dunstabzug, Elektroherd & Siemens Geschirrspüler ausgestattet.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die U-Bahn-Linie U1 Reumannplatz und die S-Bahn Matzleinsdorfer Platz ist zu Fuß erreichbar. Die Straßenbahn 6 Station Neilreichgasse und die Buslinie 7 A Station Fernkorngasse ist ca. 100 m entfernt.

Mit der Straßenbahn 6 erreichen Sie die U1 Station Reumannplatz, die S-Bahn Matzleinsdorfer Platz, die U6 Station Gumpendorfer Straße, die U4 Station Margaretengürtel sowie den Westbahnhof. Mit der Buslinie 7 A erreichen Sie den Bahnhof Meidling und die U6 Station Meidling. Unter der Wohnung befindet sich die Rotenhofapotheke.

Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Restaurants befinden sich im nahen Umkreis und sind ebenfalls zu Fuß erreichbar. Das Naherholungsgebiet Wienerberg und das Cineplex Wienerberg lässt sich in ein paar Minuten per Fahrrad genießen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

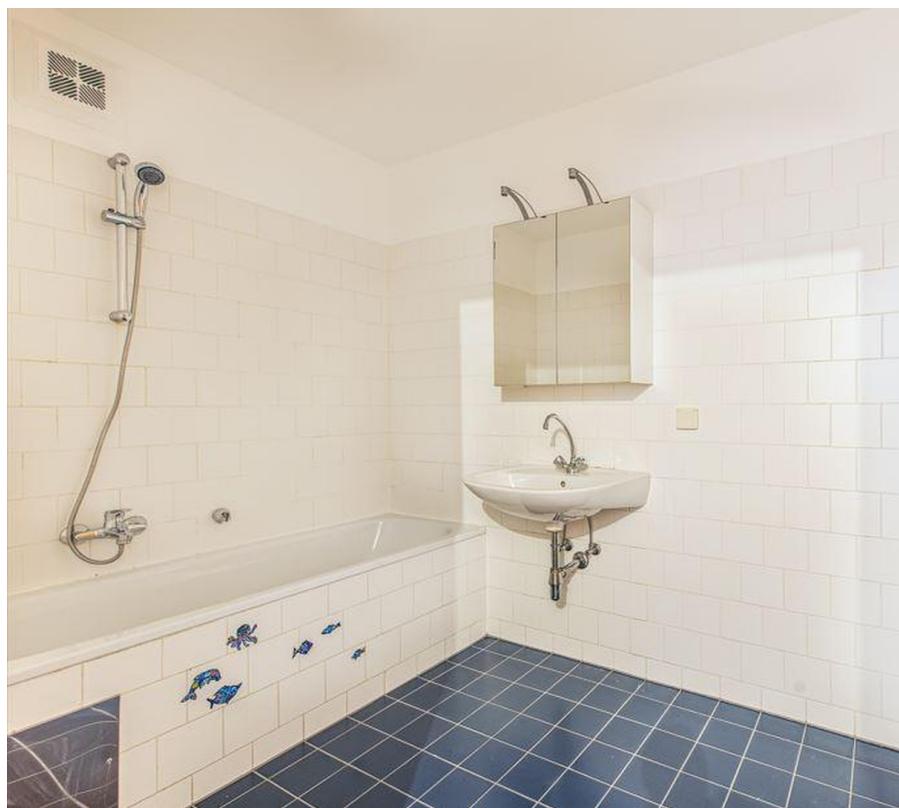
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



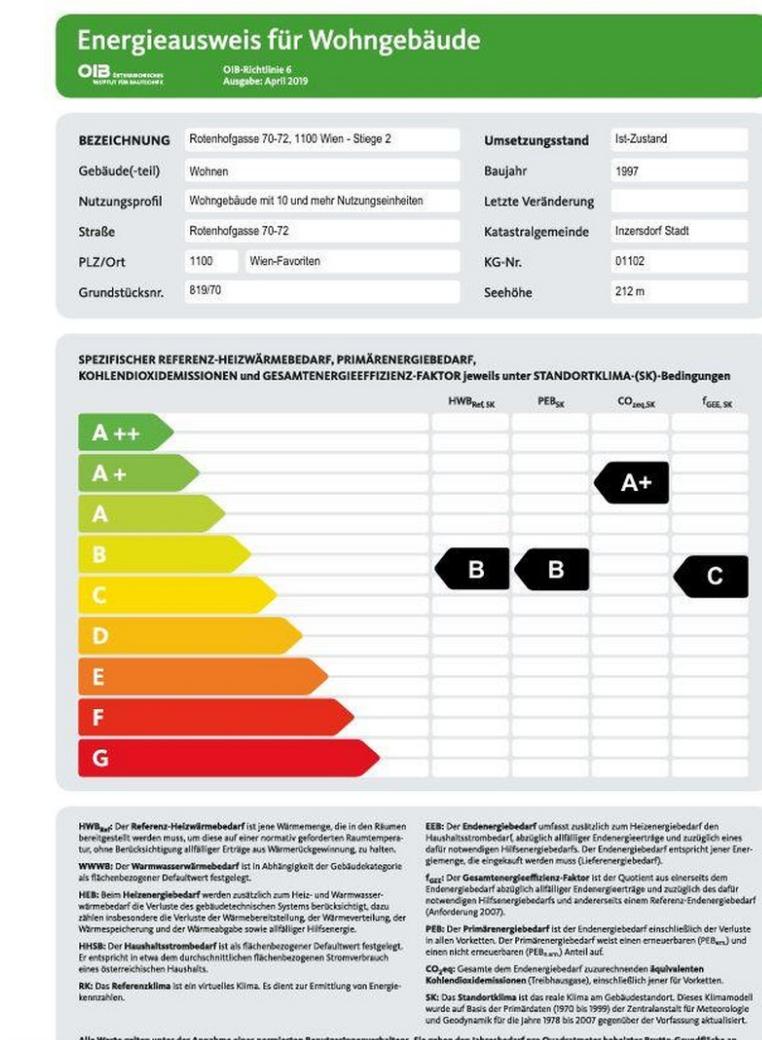
# Exposé - Galerie



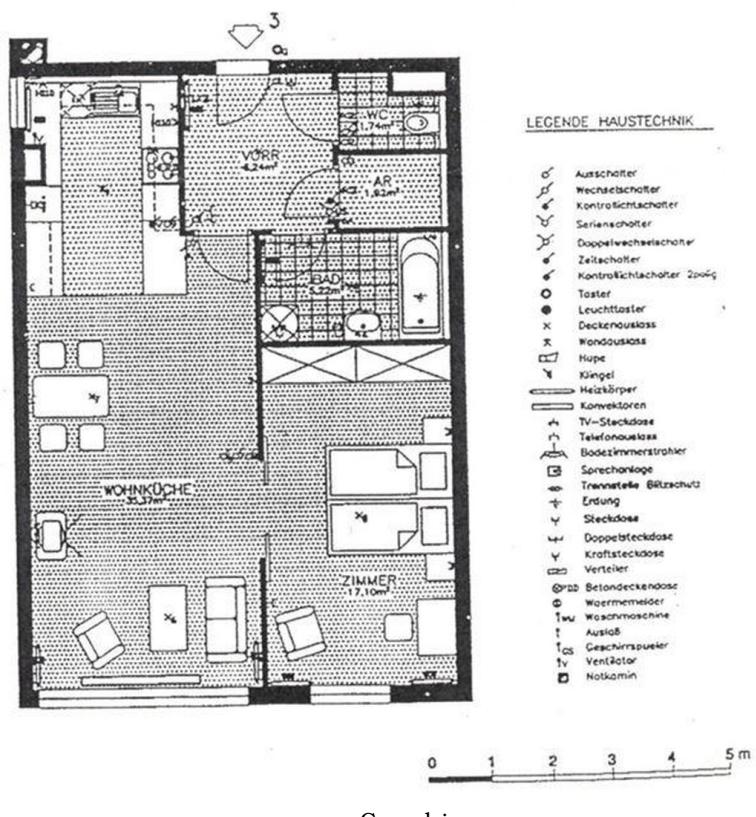
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



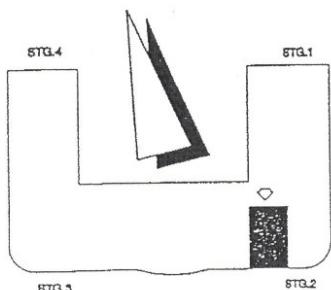
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

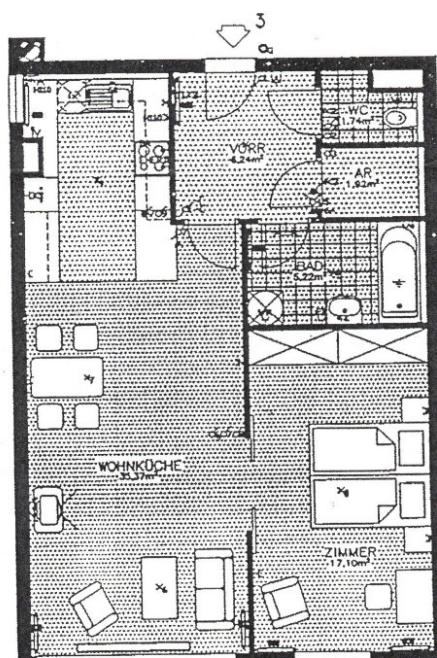
A

## SITUATION LAGE



## 1. STOCK / STIEGE 2 TOP 3

WFL. 67,59m<sup>2</sup>  
WOHNNUTZFLÄCHE 67,59m<sup>2</sup>



## LEGENDE HAUSTECHNIK

- Ausschalter
- ↗ Wechselschalter
- ↔ Kontrolllichtschalter
- ⊖ Serianschalter
- ⤒ Doppelwechselschalter
- ⤓ Zeitschalter
- ⤔ Kontrolllichtschalter 2polig
- ⤕ Taster
- Leuchttaster
- ✗ Deckenauslass
- ✗ Wandauslass
- ⤖ Hupe
- ⤗ Klingel
- ⤘ Heizkörper
- ⤙ Konvektoren
- ⤚ TV-Steckdose
- ⤛ Telefonauslass
- ⤜ Bodenzimmerstrahler
- ⤝ Sprechanlage
- ⤞ Trennstelle Blitzschutz
- ⤟ Erdung
- ⤠ Steckdose
- ⤡ Doppelsteckdose
- ⤢ Kraftsteckdose
- ⤣ Verticier
- ⤤ Belondeckeindose
- ⤥ Wärmeheider
- ⤦ Wassermaschine
- ⤧ Austritt
- ⤨ Geschirrspüler
- ⤩ Ventilator
- ⤪ Notkamin

0 1 2 3 4 5 m

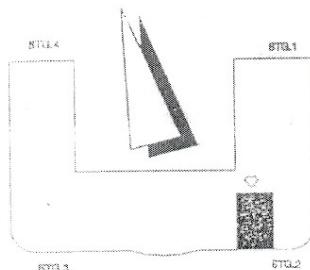
WOHNHAUS ROTENHOFGASSE 70-72, 1100 WIEN

24.05.

PLANÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

# Exposé - Grundrisse

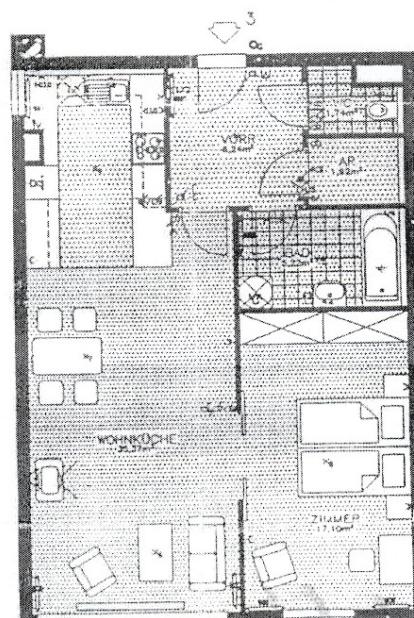
## SITUATION LAGE



## 1. STOCK / STIEGE 2 TOP 3

WFL 67,59m<sup>2</sup>

WOHNUTZFLÄCHE 67,59m<sup>2</sup>



### LEGENDE HAUSTECHNIK

- Ausschalter
- Wechselschalter
- ✓ Kontrollschalter
- Sirenenknöpfe
- Doppelwechselschalter
- Zeitknöpfe
- ✓ Kontrollknöpfe 2polig
- Taster
- Lautstärkertaster
- × Deckenknopf
- ✗ Mondialknopf
- Hupe
- Klingel
- Heizkörper
- Konvektoren
- TV-Stellknopf
- Telefonanlass
- Badeimmerstrophier
- Sprechanlage
- Trennstütze Bildschutz
- Erdung
- Steckdose
- Doppelsteckdose
- Kraftsteckdose
- Verteiler
- Schilderdeckplatte
- Wechselseitiger
- Schalternsicherer
- Ausfall
- Gasstromauslese
- Ventilator
- Netzmin

0 1 2 3 4 5 m

WOHNHAUS ROTERHOFGASSE 70-72, 1100 WIEN

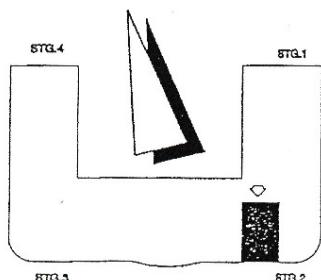
24.05.

PLANÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

# Exposé - Grundrisse

A

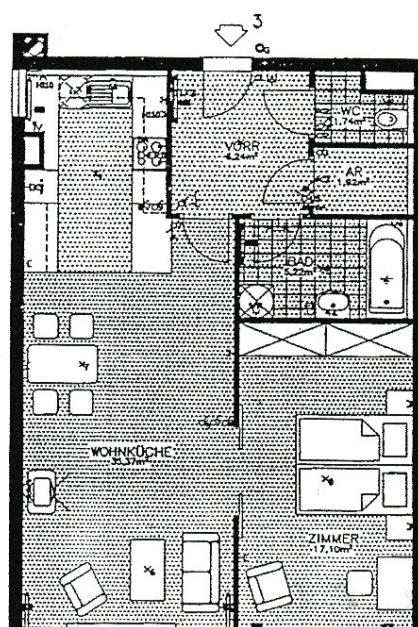
## SITUATION LAGE



## 1. STOCK / STIEGE 2 TOP 3

WFL. 67,59m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 67,59m<sup>2</sup>



## LEGENDE HAUSTECHNIK

- Ausschalter
- △ Wechselschalter
- ◀ Kontrollschalter
- Serienschalter
- ☒ Doppelwechselschalter
- ⊖ Zeitschalter
- ⊕ Kontrolllichtschalter 2polig
- Taster
- Leuchttaster
- ×
- Deckenauslass
- ×
- Wandauslass
- ▷ Hupe
- ▼ Klingel
- Heizkörper
- Konvektoren
- △ TV-Steckdose
- Telefonauslass
- Bodenzimmerstrahler
- ☒ Sorexanlage
- ↔ Transfotelle Ø12zähnig
- +
- Steckdose
- ↔ Doppelsteckdose
- ▽ Kraftsteckdose
- Verteiler
- □ Betondeckendose
- Wärmemelder
- Tw Waschmaschine
- t Ausfall
- TGS Geschirrspüler
- IV Ventilator
- Notkamin

0 1 2 3 4 5 m

WOHNHAUS ROTENHOFGASSE 70-72, 1100 WIEN

24.05.

PLANÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!