

Exposé

Wohnung in Wien

Toplage U1! 1,5-Zi.-Wohnung in ruhiger Hoflage, Loggia vollverglast & ganzjährig nutzbar mit Sonne



Objekt-Nr. OM-431862

Wohnung

Vermietung: **760 € + NK**

Ansprechpartner:
Nikolas Oberhuber

Waldgasse 8
1100 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1980	Heizkosten	52 €
Etagen	3	Summe Nebenkosten	127 €
Zimmer	1,50	Mietsicherheit	2.850 €
Wohnfläche	42,00 m²	Übernahme	sofort
Nutzfläche	42,00 m²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	75 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In begehrter Lage gelangt eine helle 1,5 Zimmer Wohnung mit ganzjährig nutzbarer Loggia in die Vermietung. Perfekt geeignet als Single oder Paar Wohnung überzeugt diese Wohnung durch ihre zentrale Lage mit perfekter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und ausgezeichnete Erreichbarkeit in die Innenstadt. Vermietet wird diese Wohnung befristet auf 3 Jahre. Das Gebäude wurde im Jahr 2021 aufwendig saniert und die Wohnung 2026.

Die Wohnung in der Waldgasse 8 mit einer Nutzfläche von 42,01 m² im 3. OG begeistert durch eine geschickte Raumaufteilung und toller Ausstattung. Ein separates WC mit WC Schrank, eine großzügiges Bad mit Badewanne, neuer Duschstange und neuem Duschvorhang, Armaturen, neuem Spiegelschrank und Waschbeckenunterschrank und eine neue Einbauküche mit eingebautem Esstisch und Barsessel lassen die Wohnung bereits teilmöbliert glänzen. Herzstück ist die großzügige Loggia mit 8,01 m² Fläche, die durch die Vollverglasung als Wintergarten ganzjährig nutzbar ist und durch verschiebbare Glasfronten begeistert. Die Richtung Westen ausgerichtete Loggia lässt die Wohnung in der Nachmittags- und Abendsonne strahlen. Die ruhige Innenhoflage sorgt für Ruhe und Entspannung. Zudem gibt es noch eine 4 m² große Kellerfläche.

KEYFACTS:

- Nutzfläche 42,01 m²
- 3.OG
- Innenhoflage
- 8,01 große Loggia/Wintergarten vollverglast mit verschiebbaren Glasfronten /ganzjährig nutzbar)
- nach Westen ausgerichtete Loggia mit Nachmittags/Abendsonne
- 1,5 Zimmer Wohnung mit separater Küche
- vollausgestattete Küche mit neuem Backofen und Herdplatte, Kühlschrank und Gefrierschrank, Geschirrspüler, Esstisch
- Teilmöbliert durch Lampen, WC Schrank, Spiegelschrank, Armaturen, Waschbeckenunterschrank, Duschstange und Duschvorhang, Barsessel
- Gegensprechanlage
- eigene Kellerfläche 4 m²

Ausstattung

Die monatliche Gesamtmiete beträgt € 835,18 inkl. Betriebskosten und Ust.

Zusätzlich fallen Akontozahlungen für Heizung (ca. € 38,54) und Warmwasser (ca. € 13,85) an, die verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

Bei Interesse bittet Sie der Vermieter um:

- letzten 3 Gehaltszettel
- Selbstauskunft
- Aufenthaltstitel (Reisepass)

Die Angaben zur Selbstauskunft werden vom Vermieter nach Interessensanfrage zugestellt.

Hinweis Bonitätsvergabe: Die Gesamtmiete darf 40% Ihres Netto-Einkommens nicht übersteigen. Grundvoraussetzung ist ein aktives Einkommen (Gehaltszettel), ein Nachweis zum Pensionsbezug oder im Falle keines aktiven Einkommens ist eine Bürgschaft anzugeben.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung begeistert durch die hervorragende Lage. In unmittelbarer Umgebung gibt es zahlreiche Nahversorger, die Einkaufsstraße Favoritenstraße, diverse Schulen, Arbeitgeber und Parks, das angelegene Sonnwendviertel und die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung an die Stadt, wodurch Sie in unter 10 min zum Stephansplatz gelangen. Zudem gibt es fußläufig zahlreiche Headquarter namhafter Arbeitgeber wie BDO, Erste Bank etc.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

- U1 "Keplerplatz" (ca. 4 Gehminuten)
- U1 "Reumannplatz" (ca. 5 Gehminuten)
- Hauptbahnhof (ca. 11 Gehminuten)
- Straßenbahn (O,1,11,18)
- Buslinien (14A, 66A, 7A, N66 etc.)

INFRASTRUKTUR:

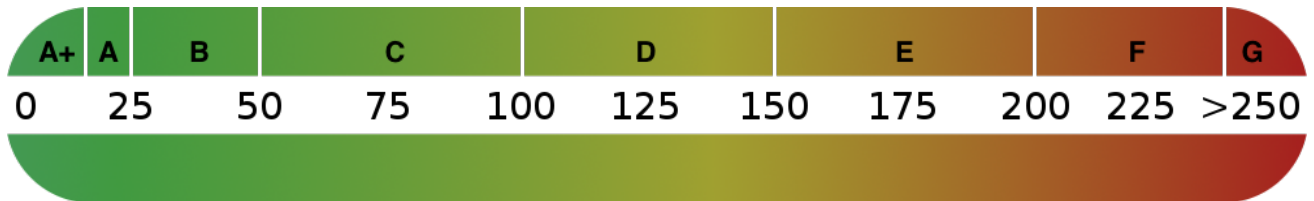
- Einkaufsstraße Favoritenstraße (ca. 4 Gehminuten)
- Columbus Center (ca. 10 Gehminuten)
- Helmut-Zilk-Park (ca. 6 Gehminuten)
- Viktor-Adler-Markt (ca. 5 Gehminuten)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

