helle 3-Zimmer-Altbauwohnung für Familien oder Expats - nahe Lycee I 134 m² I Klopfbalkon

1090 Wien, Nähe: Währinger Straße, Alserbachstraße, Lycee

€ 2.490,- /Monat

Pläne

www.homefinding.at

Zur Immobilie

Großzügige Altbauwohnung in zentraler Lage des 9. Bezirks

Info: die Wohnung ist straßenseitig ausgerichtet!

Im 1. Liftstock gelegen, bietet das Objekt auf rund 134 m² das perfekte Raumangebot für anspruchsvolle Paare, Familien, Expats/Diplomaten oder Arbeiten im Homeoffice. Alle Zimmer sind zentral über das großzügige Vorzimmer begehbar.

LAGE
Die Wohnung besticht durch ihre exzellente und zentrale Mikrolage bei der Währinger Straße und dem Lycee im 9. Wiener Gemeindebezirk. Geschäfte des täglichen Bedarfs, charmante Gastronomie und die legendäre ehemalige Markthalle (mit einem Spar Gourmet) liegen direkt vor der Haustür. Der wunderschöne Liechtensteinpark ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zum Spazieren und Verweilen ein.

ÖFFIS
U-Bahn: U6 (Nußdorfer Straße / Währinger Straße)
Straßenbahn: Linien 5, 33, 37, 38
Bus: Linie 40A

OBJEKT
Das geräumige Wohn-Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und verfügt über einen kleinen Balkon. Zwei große Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sorgen für eine komfortable Raumaufteilung. Das WC ist separat begehbar. Die Wohnung ist überwiegend straßenseitig ausgerichtet und alle Zimmer sind zentral begehbar. Stadtgeräusche sind wahrnehmbar.

RAUMAUFTEILUNG:
.zentrales Vorzimmer
.helles, großes Wohn-Esszimmer mit Balkon
.separate Küche mit Fenstern
.2 große Schlafzimmer
.Bad (Wanne, Dusche)
.separates WC
-> virtuelle Besichtigung: https://youtu.be/UCqqQZ6Xx2M

AUSSTATTUNG + HIGHLIGHTS:
.Parkett- und Fliesenböden
.kleiner Balkon (ca. 1,51m²)
.Kellerabteil
.hohe, helle Räume
.Flügeltüren
.Etagenheizung
.Lift
.separate Küche mit Tageslicht
.Wohnzimmer mit Balkon
.große Schlafzimmer

KONDITIONEN
• Gesamtmiete: € 2.490,00 (inkl. BK, inkl. MwSt, inkl. Lift)
• Kaution: 4 BMM
• Befristung: 5 Jahre
• verfügbar: ab sofort
• HWB: D/100,2
• Der Makler vertritt ausschließlich den Vermieter, es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis

Allgemeines

Objektnummer	10273
Immobilientyp	Wohnung

Kosten

Nettomiete	€ 1.919,24
Bruttomiete	€ 2111.16
Betriebskosten brutto	€ 378.84
Gesamtmiete	€ 2.490,-
Kaution	€ 9960

Basisdaten

Wohnfläche	134.01m^2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Bad	1
WC	1
Alter	Altbau
Zustand	sehr gut
Verfügbar ab	Sofort
Vertragsart	befristet

Ausstattung

Heizungsart	Etagenheizung
Boden	Parkettboden
Parken	--
Küche	ja
Balkon	ja
Lift	ja

Angaben zum Energieausweis

HWB (kwh/m^2/Jahr)	100.2
HWB Energieklasse	D
f_{GEE}	2.67
f_{GEE} Energieklasse	E

Lage

Verkehrsanbindung	5, 33, 37, 38, 40A
Nähe	Währinger Straße, Alserbachstraße, Lycee