

EXPOSÉ

Erstbezug nach Sanierung | 3 Zimmer plus Küche | 6.OG
mit Lift | neue Küche | hell & ruhig | Hofruhelage südseitig



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Land: Österreich
Adresse: 1170 Wien, Hernals
Baujahr: 1974
Letzte Modernisierung: 2026
Wohnfläche (ca.): 68 m²
Etage: 6
Aufzug: Personenaufzug
Bauweise: Massiv

Kaltmiete
€ 1.289,99

> Etagenwohnung

> Wien, Hernals

> 68 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6543



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Land	Österreich
Adresse	1170 Wien, Hernals - U6 Alserstraße, Jörgerstraße hofseitig, ruhig
Baujahr	1974
Letzte Modernisierung	2026
Wohnfläche (ca.)	68 m ²
Kaltmiete	1.289,99 €
Kaution	4 Bruttomonatsmieten
Etage	6
Aufzug	Personenaufzug
Bauweise	Massiv
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1974
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Abstellraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	Erstbezug
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort
Maximalmietdauer	5 Jahre
Provision für Mieter	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Objektbeschreibung:

Detailbeschreibung:

Hier wartet ein echtes Wohn-Upgrade: Diese frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 6. Liftstock überzeugt mit moderner Ausstattung, optimaler Raumaufteilung und viel Licht.

Erstbezug nach Komplettsanierung - alles neu, alles hochwertig. Südseitig und hell - freundliche Wohnatmosphäre den ganzen Tag. Perfekt für Paare oder Familien.

Separate großzügige Markenküche mit Backrohr, Mikrowelle, Kühlschrank, Gefrierschrank, Dunstabzug sowie viel Arbeitsfläche und Stauraum.

Hier gehts direkt zur 360 Grad online Tour:

<https://my.matterport.com/show/?m=xTbLsKPi4zT>

Ausstattung und Highlights:

- * Erstbezug nach Sanierung
- * Elektrische Außenjalousien
- * Neue Elektroinstallation
- * Neue Fenster mit elektrischen Außenjalousien
- * Neue Böden & Innentüren
- * Badezimmer mit Handtuchtrockner
- * WC mit Handwaschbecken
- * Lift im Haus
- * Abstellraum
- * Kellerabteil
- * Helle Wohnräume

Raumaufteilung (ca. 68 m²):

Wohnzimmer: 20,79 m²

2 Zimmer: je 11,10 m²

Küche: 11,26 m²

+ Vorraum, Flur, Bad, WC, Abstellraum

Lage & Anbindung:

Straßenbahn 43 & 44 (direkt ins Zentrum), U6 Alser Straße schnell erreichbar, Buslinien 10A & 42A. Innenstadt in ca. 10-15 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie direkt ums Eck.

Mietkonditionen:

Die Miete beträgt : EUR 1290,-- inklusive allgemeiner Betriebskosten und 10% USt zuzüglich

- * Warmwasser, (EUR 27,48 -- inkl. 10% USt.) akonto
- * Heizung, (derzeit EUR 67,44-- inkl. 20% USt.) akonto
- * zuzüglich Internetkosten etc.
- * Kaution: 4 Bruttomonatsmieten
- * Mietdauer: 5 Jahre befristet
- * Mindestmietdauer 1 Jahr plus 3 Monate Kündigungsfrist

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Wien, Hernals

> 68 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6543



Fazit:

Moderne, helle Wohnung im Erstbezug mit Top-Ausstattung und perfekter Lage mit optimaler öffentlicher Anbindung - ideal für Paare oder Familien.

Kontakt:

Ing. Robert Posch
+43 699 151 15000
office@posch-immobilien.at

Für Fragen und Besichtigungen rufen Sie bitte Herrn Ing. Posch unter 0699/15115000 und senden Sie uns Ihre schriftliche Anfrage an office@posch-immobilien.at

Sie haben ein Haus, eine Wohnung, ein Grundstück, dass Sie verkaufen oder vermieten wollen!

Wir helfen Ihnen gerne und bieten Ihre Immobilie unseren zahlreichen Kunden an!

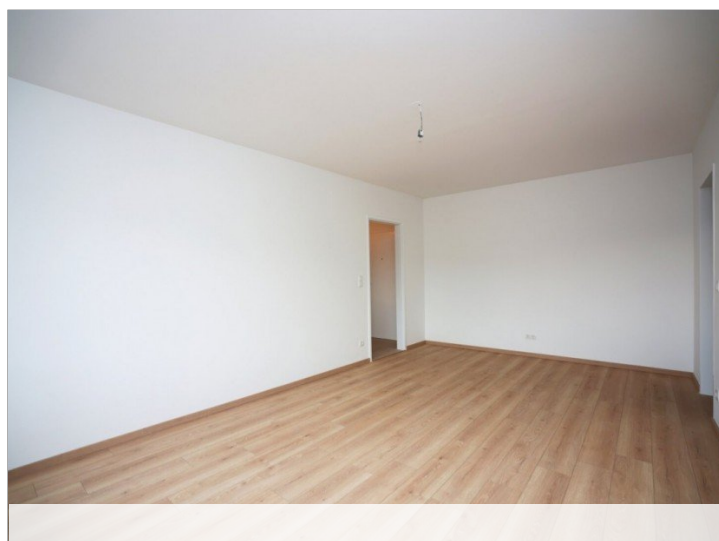
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage, Ihren Anruf. Wir weisen darauf hin, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Personalangaben bearbeiten dürfen!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Lagebeschreibung:

U6 Alserstraße, Jörgerstraße 3, Hofruhelage

Objektbilder:



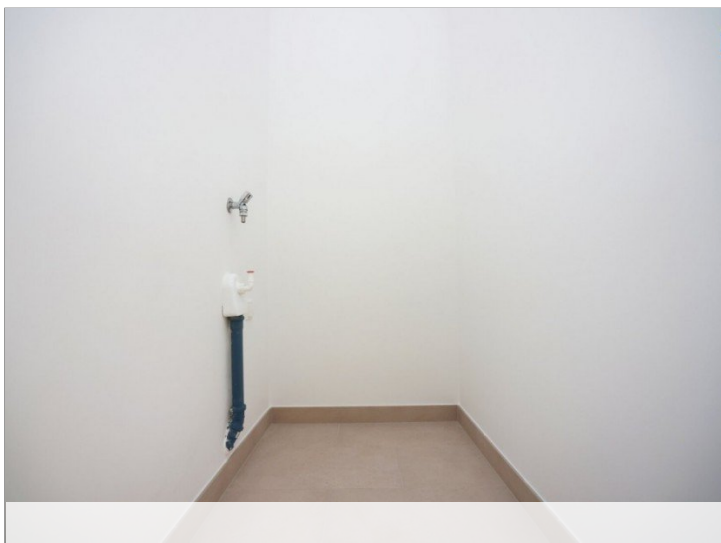
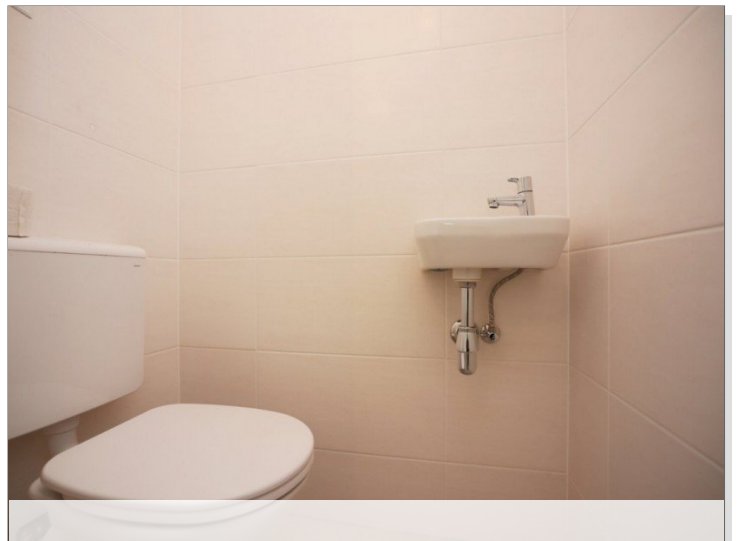
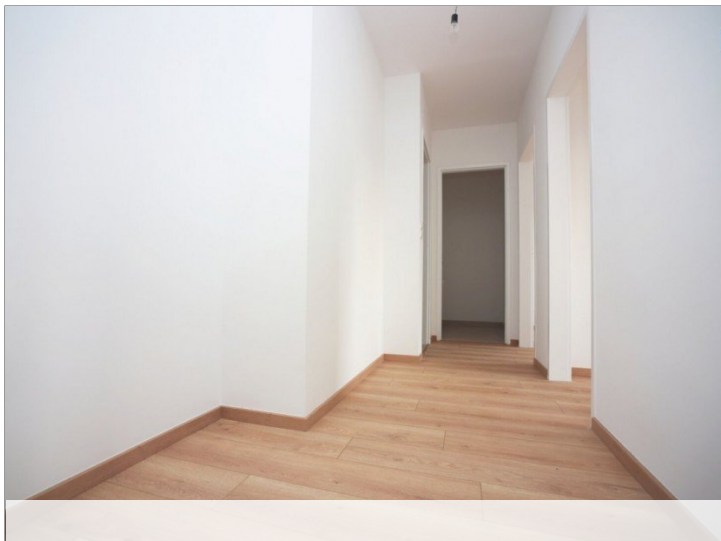
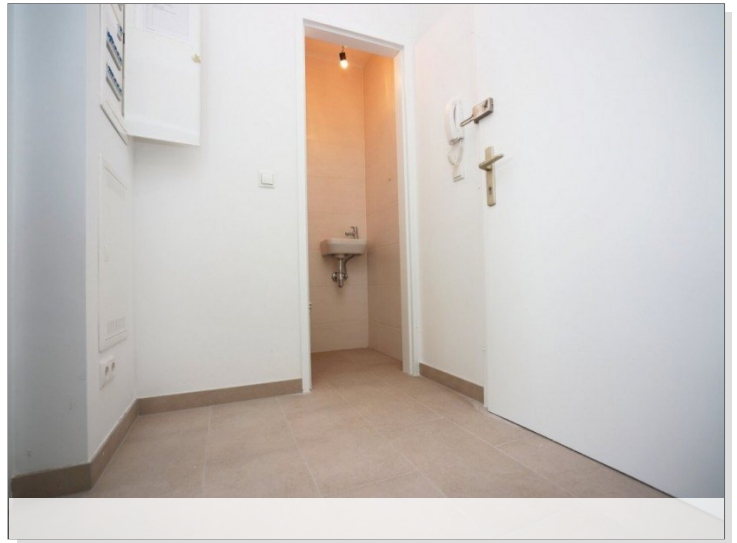
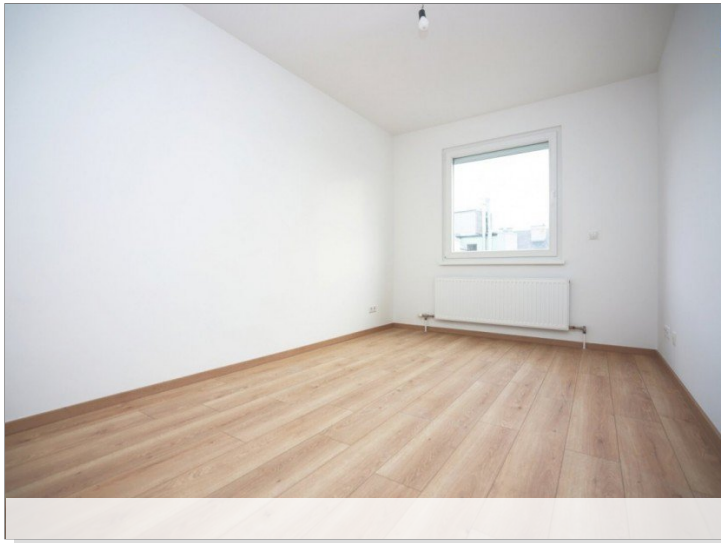
Eckdaten

> Etagenwohnung

> Wien, Hernals

> 68 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6543



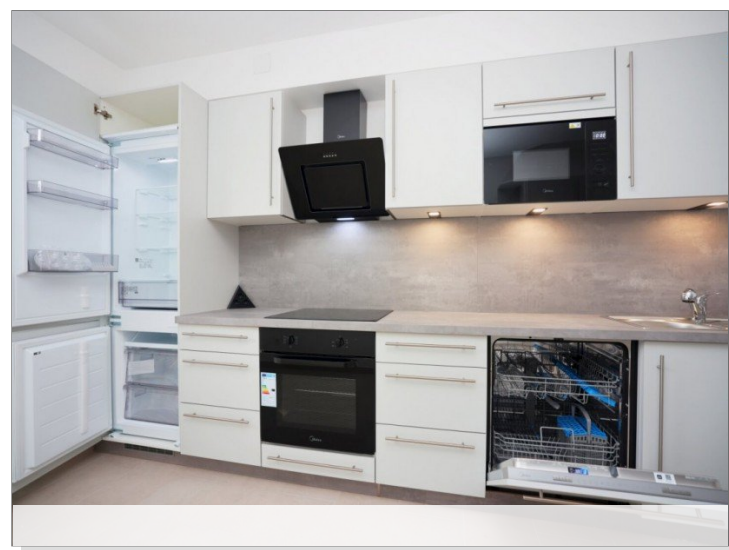
Eckdaten

> Etagenwohnung

> Wien, Hernals

> 68 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6543



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien, Hernals

- > 68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6543

