

EXPOSÉ

Hochwertige helle, ruhige, 2 Zimmer- Altbau- Etagenwohnung, hohe Räume bis 3m, in renoviertem Jahrhundertwendehaus, 2.Liftstock + Kellerabteil



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Land: Österreich
Adresse: 1200 Wien
Baujahr: 1888
Letzte Modernisierung: 2020
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 58,35 m²
Gesamtfläche (ca.): 62 m²
Anzahl Etagen: 6

VERMIETET

Posch-Immobilien

Halmgasse 3 ° 1020 Wien ° Tel.: 0043-699-15115000
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

> Etagenwohnung
> Wien
> 2 Zimmer

> 58,35 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6586



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Land	Österreich
Adresse	1200 Wien - U4 Friedensbrücke, Donaukanal, Straßenbahnlinien 5,33 Walleinsteinstraße, Augartenstraße
Baujahr	1888
Letzte Modernisierung	2020
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	58,35 m ²
Gesamtfläche (ca.)	62 m ²
Anzahl Etagen	6
Aufzug	Personenaufzug
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1888
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Keller (ca.)	3,65 m ²
Alt- / Neubau	Altbau
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

HELLE 2-ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG MIT LIFT

RUHIGE LAGE NAHE AUGARTEN, DONAUKANAL & U4 FRIEDENSBRÜCKE

58,35 M² | 2 ZIMMER | SEPARATE KÜCHE | CA. 3 M RAUMHÖHE | 2. OBERGESCHOSS MIT LIFT | HOCHWERTIG SANIERT |

Diese charmante und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Gründerzeithauses in attraktiver Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung wurde 2020 hochwertig saniert und verbindet klassischen Wiener Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Besonders überzeugen die großzügigen und hellen Räume mit einer beeindruckenden Raumhöhe von rund 3 Metern, die schönen Eichenholzböden, das moderne Badezimmer sowie die separate Küche.

Die ost-südöstliche Ausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse. Gleichzeitig liegt die Wohnung in einer ruhigen Einbahnstraße mit überwiegendem Anrainerverkehr.

Mit Augarten, Donaukanal und U4 Friedensbrücke in unmittelbarer Umgebung bietet die Wohnung eine attraktive Kombination aus urbanem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und hohem Freizeitwert.

RUNDGANG DURCH DIE WOHNUNG

Mit dem Lift gelangen Sie bequem in das 2. Obergeschoss.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der Vorraum einen angenehmen und gepflegten Eindruck. Von hier erreichen Sie das Badezimmer, die separate Küche sowie die beiden Wohnräume.

Das im Zuge der Sanierung 2020 erneuerte Badezimmer präsentiert sich modern und hochwertig. Es verfügt über eine großzügige Dusche mit Glastür und Regenduschesystem, einen Waschtisch mit Unterschrank, einen großen Spiegel mit LED-Beleuchtung, einen Handtuchwärmer-Heizkörper sowie ein Hänge-WC. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die separate Küche verfügt über ein Fenster zum Gang und bietet einen eigenen, vom Wohnbereich getrennten Küchenraum.

Am Ende des Vorraums gelangen Sie in das erste großzügige Zimmer. Daran anschließend befindet sich das zweite Zimmer, das als helles Eckzimmer ausgeführt ist.

Die Raumhöhe von rund 3 Metern, die großen Fenster und die schönen Eichenholzböden verleihen beiden Räumen das für Wiener Altbauwohnungen typische großzügige Wohngefühl.

RAUMAUFTEILUNG

- * Vorraum
- * separate Küche mit Fenster
- * Badezimmer mit Dusche und WC
- * zwei großzügige Zimmer
- * davon ein besonders helles Eckzimmer

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 2 Zimmer

- > 58,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6586



OBJEKTDATEN

- * Top 18-19
- * Wohnfläche: ca. 58,35 m²
- * 2 Zimmer
- * 2. Obergeschoss mit Lift
- * ost-südöstliche Ausrichtung
- * Raumhöhe Wohnräume: ca. 3,00 m
- * Raumhöhe Badezimmer: ca. 2,92 m
- * Kellerabteil: ca. 3,65 m²
- * Sanierung der Wohnung: 2020
- * Gasetagenheizung mit Wandradiatoren
- * Gründerzeithaus, errichtet ca. 1888
- * Dachgeschossausbau ca. 2000
- * Renovierung des Hauses: 2021

AUSSTATTUNG

WOHNRÄUME

- * Eichenholzböden
- * klassische Altbauraumhöhe von ca. 3 Metern
- * sanierte Holzfenster mit erneuerten Beschlägen
- * sanierte bzw. teilweise erneuerte Innentüren
- * moderne Schalter und Steckdosen
- * LED-Deckenleuchten
- * Sprechanlage
- * Wohnungseingangstüre mit zusätzlichem Balkenschloss

BADEZIMMER

- * moderne Verfliesung
- * großzügige Dusche mit hochwertiger Glastür
- * Regendusche-Brausesystem
- * Waschtisch mit Unterschrank
- * großer Spiegel mit LED-Beleuchtung
- * Hänge-WC mit Unterputzpülkasten
- * Handtuchwärmer-Heizkörper
- * Waschmaschinenanschluss
- * Entlüftung
- * LED-Deckenspots

KÜCHE

- * separater Küchenraum
- * Fenster zum Gang
- * Küchenanschlüsse vorhanden
- * LED-Deckenspots

DAS HAUS

Das ca. 1888 errichtete Gründerzeithaus mit seiner klassisch gegliederten Fassade präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Dachgeschoss wurde um das Jahr 2000 ausgebaut, das Haus zuletzt 2021 renoviert.

Im Innenhof steht den Bewohnern außerdem ein überdachter Fahrradabstellbereich zur Verfügung.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks nahe Wallensteinplatz, Augarten und Donaukanal.

Die Wallensteinstraße und Klosterneuburger Straße mit zahlreichen Geschäften, Supermärkten, Gastronomiebetrieben und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz. Auch der beliebte Hannovermarkt ist rasch erreichbar.

Zahlreiche Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Besonders attraktiv ist der hohe Freizeitwert: Der Augarten sowie der Donaukanal sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Über den Donaukanal besteht zudem eine hervorragende Anbindung an das Wiener Radwegenetz.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- * U4 Friedensbrücke
- * U6 Jägerstraße
- * Straßenbahnlinien 5, 31 und 33

Die Wiener Innenstadt ist damit in kurzer Zeit erreichbar.

MIETE & KONDITIONEN

- * Gesamtmiete: EUR 746,40 pro Monat
- * Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
- * Mietbeginn: ab 01.09.2026 möglich
- * Mietdauer: 5 Jahre befristet
- * Mindestmietdauer: 1 Jahr

Nach Ablauf des ersten Mietjahres kann der Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten gekündigt werden.

Für den Mieter fällt keine Maklerprovision an.

VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ANMIETUNG:

Für die Anmietung der Wohnung sind eine positive Bonitätsprüfung sowie ein regelmäßiges und nachweisbares Einkommen erforderlich.

> Etagenwohnung

> Wien

> 2 Zimmer

> 58,35 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6586



Bitte halten Sie bei Interesse folgende Unterlagen bereit:

- * Lichtbildausweis
- * Meldezettel bzw. Nachweis des aktuellen Wohnsitzes
- * Einkommensnachweise der letzten 3 Monate
- * bei unselbständig Beschäftigten: aktueller Dienstvertrag bzw. Dienstgeberbestätigung
- * bei Selbständigen: letzter Einkommensteuerbescheid sowie aktuelle BWA bzw. vergleichbare Einkommensnachweise
- * positive KSV-Bonitätsauskunft (KSV1870 InfoPass für Mieter)

Als Richtwert sollte das monatliche Haushaltsnettoeinkommen zumindest dem 3-Fachen der monatlichen Gesamtmiete entsprechen. Dies entspricht bei dieser Wohnung einem Haushaltsnettoeinkommen von rund EUR 2.240 pro Monat.

Die Vermietung erfolgt vorbehaltlich einer positiven Bonitätsprüfung und der Zustimmung des Vermieters.

Wir bitten um Verständnis, dass nur vollständige Bewerbungsunterlagen berücksichtigt werden können.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins steht Ihnen

Ing. Robert Posch
Posch Immobilien
Telefon: 0699 / 151 150 00
E-Mail: robert@posch-immobilien.at

gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber können ausschließlich Anfragen mit vollständiger Angabe von Name und Anschrift bearbeitet werden.

RECHTLICHER HINWEIS / ERSTAUFTRAGGEBERPRINZIP

Posch Immobilien wurde vom Vermieter als erster Auftraggeber mit der Vermittlung dieser Wohnung beauftragt und ist ausschließlich für den Vermieter tätig. Eine Doppelmaklertätigkeit liegt nicht vor. Für den Wohnungssuchenden fällt keine Maklerprovision an.

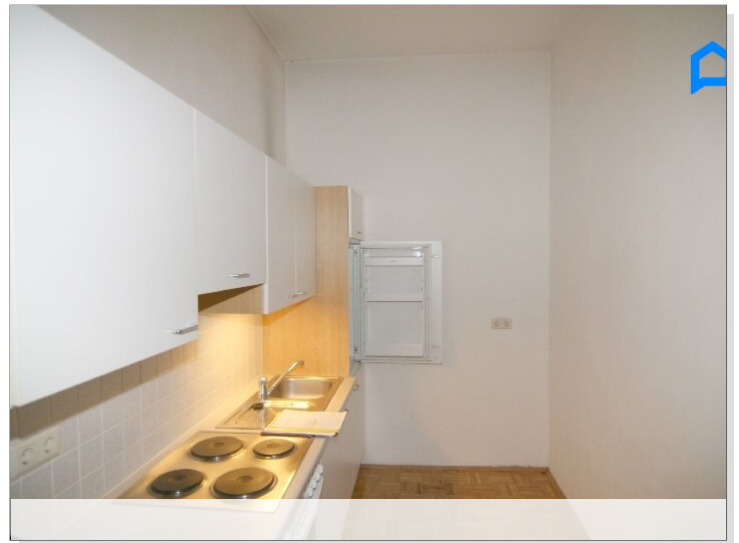
Wir weisen darauf hin, dass Posch Immobilien in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Vermieter steht.

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

Lagebeschreibung:

U4 Friedensbrücke, Donaukanal, Straßenbahnlinien 5,33
Walleinsteinstraße, Augartennähe

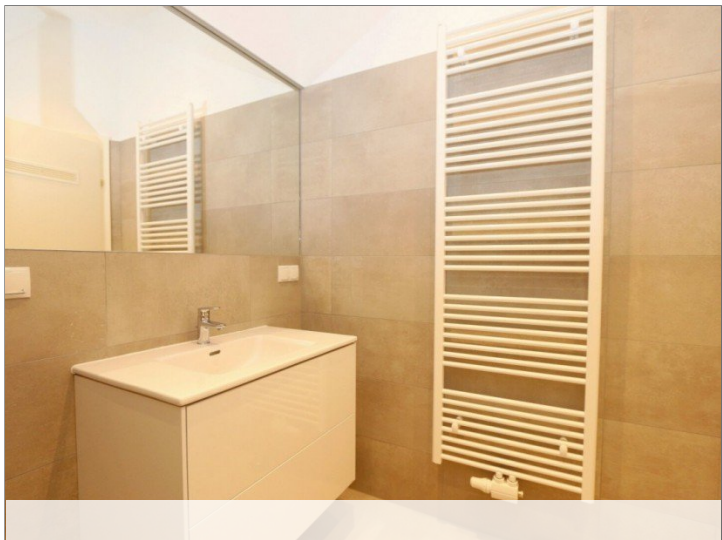
Objektbilder:



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 2 Zimmer

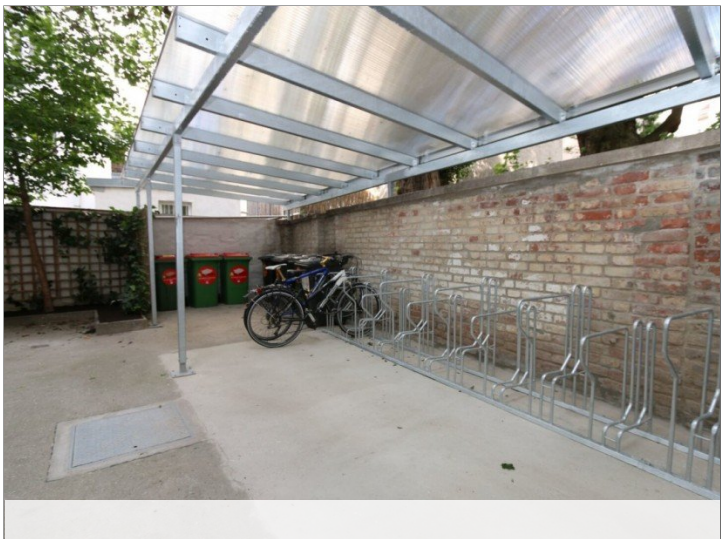
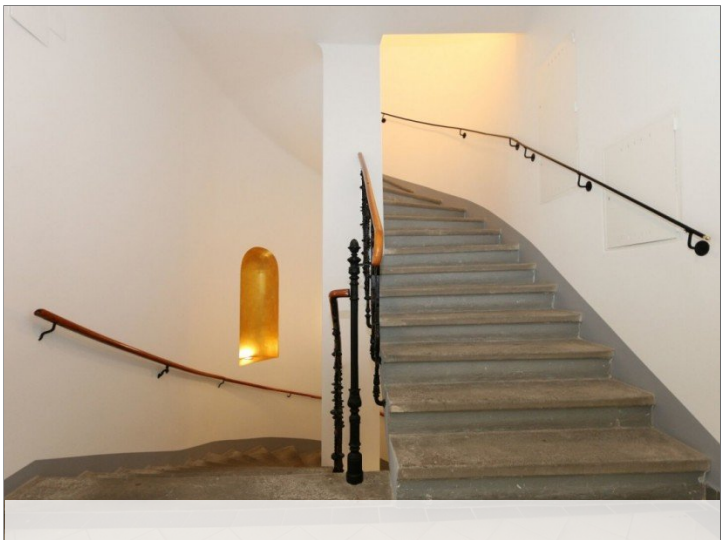
- > 58,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6586



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 2 Zimmer

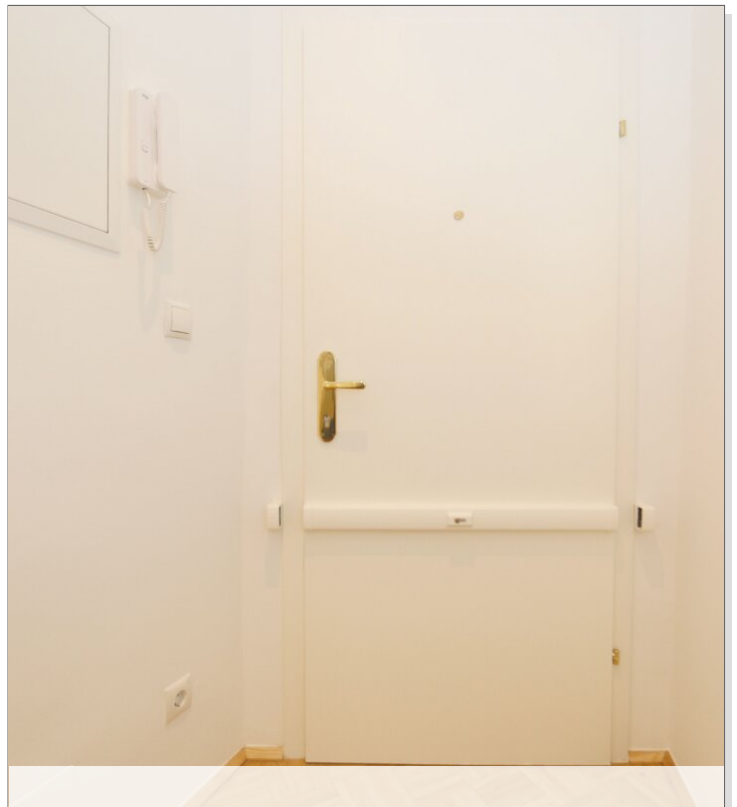
- > 58,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6586



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 2 Zimmer

- > 58,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6586



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 2 Zimmer

- > 58,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6586



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 2 Zimmer

- > 58,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6586



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 2 Zimmer

- > 58,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6586

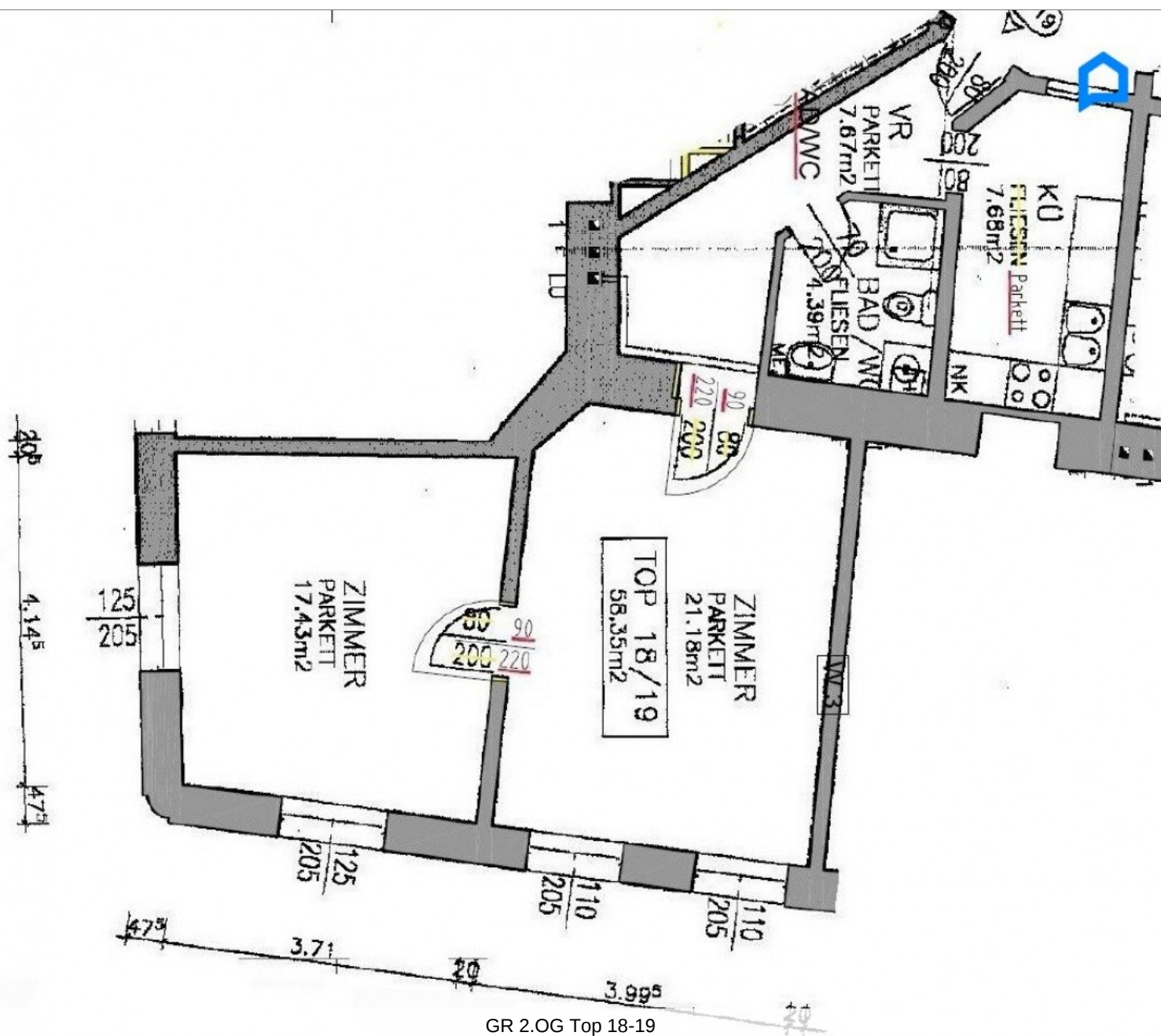


GR 2.OG Top 18-19

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien
- > 2 Zimmer

- > 58,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6586



Eckdaten

> 2 Zimmer

> Objektnummer: 6586



Ansprechpartner:

E-Mail: office@posch-immobilien.at

Firmendaten:

1020 Wien

Internet: www.posch-immobilien.at

Internet: www.wkimmo.at

Ihre Notizen: