

Bezaubernde 2-Zimmer Wohnung in bester Lage



Wohnfläche:	ca. 68 m ²	
Mobiliar:	Moderne absolut neuwertige Küche inkl. aller Geräte (Gasherd, elektr. Backrohr, große Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler, Dunstabzug)	
Stockwerk:	2. Stock, kein Lift	
Zustand:	frisch ausgemalt, gepflegt, Küche neuwertig	
Zimmer:	2 große Zimmer plus Vorzimmer, Küche, Badezimmer und separates WC	
Monatliche Kosten:	Miete exkl. 10% USt.	€ 612,00
	Betriebskosten exkl. 10% Ust.	€ 124,01
	10% USt.	€ 73,60
	Manip. Gebühr	€ 1,20
	Gesamtmiete brutto	€ 810,81
Befristung:	vorerst auf 5 Jahre	
Kaution:	€ 2.440, – (Abwicklungsgebühr € 180,--)	
Provision:	2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. = € 1.472,02 plus 20% USt.	

Detailbeschreibung:

In perfekter Lage im 9. Bezirk finden Sie hier eine ideale Wohnung für eine Studenten WG oder ein Pärchen mit 2 nahezu gleichwertigen Zimmern (eines mit ca. 19 m² ausgerichtet in den ruhigen Innenhof, eines mit ca. 25 m² ausgerichtet auf die ebenfalls ruhige Beethovengasse) mit originalem, wunderschönem Parkettboden, Flügeltüren und einem alten, traumhaften Kachelofen. Die Raumhöhe beträgt 3,30m. Die neuwertige Küche (2 Jahre alt) ist groß genug (ca. 9 m²), dass auch ein Esstisch Platz finden würde. Hier gibt es auch Platz und einen Anschluss für eine Waschmaschine. Das Badezimmer ist klein, aber sogar mit einer Badewanne ausgestattet. Das WC ist separat. Alle Räume sind zentral vom großzügigen Gang/Vorraum zu betreten.

Geheizt wird mit einer Gasetagenheizung. Die Therme befindet sich in der Wohnung.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung liegt im sportlichen 2. Stock in einem schönen Altbauhaus in der Beethovengasse im 9. Bezirk gleich hinter der Votivkirche. Hier lebt man in einer absolut ruhigen, verträumten Gegend und ist trotzdem mitten im Geschehen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kaffeehäuser, Restaurants, Sehenswürdigkeiten, Universitäten, Straßenbahn, Bus sowie U-Bahn befinden sich in unmittelbarer Umgebung. In 6 Minuten erreicht man zu Fuß das Schottentor.

Energieausweis:

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht sowie Aufforderung zu seiner Erstellung, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Alle Angaben, insbesondere Größenangaben stammen vom Eigentümer und sind unverbindlich und ohne Gewähr, eine Haftung hierfür unsererseits ist ausgeschlossen.

Es wird ausdrücklich auf ein Naheverhältnis zwischen Eigentümerin und Maklerin hingewiesen.

Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz
Mobil: +43 664 460 0822
E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu

Besichtigung sind sehr gerne auch am Abend und am Wochenende möglich!
Bei weiteren Fragen oder für einen Besichtigungstermin, freue ich mich auf Ihren Anruf!



