



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Westbahnstraße 33/22, 1070 Wien | Wohnung | Objektnummer: 120759

Möblierte 3 Zi. DG- Maisonettewohnung mit Terrasse und Gemeinschaftspool



Ihr Ansprechpartner
DI Markus Raunig
Immobilienberater
+43 660 18 34 005

mr@lim-broker.at
www.lim-broker.at



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

Möblierte 3 Zi. DG-Maisonettewohnung mit Terrasse und Gemeinschaftspool



Lage

Mariahilferstrasse, Neubaugasse, U6 Station Burggasse

Beschreibung

Gerne bieten wir Ihnen zur befristeten Vermietung ein ca. 93 m² (inkl. 11 m² Terrasse) großes Wohnung in ruhiger Lage des 07. Bezirks (Neubau) an. Das Objekt befindet sich im Dachgeschoss **(mit Lift)**. Neben der uneinsichtigen Dachterrasse mit Weitblick bietet diese Wohnung einen Gemeinschaftspool am Dach des Hauses. Der Pool wird nur von den Bewohnern des Dachgeschoss genutzt.

Perfekte Raumaufteilung

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 88 m² gliedert sich wie folgt:

- großzügige Wohnküche (ca. 35 m²)
- ruhiges Schlafzimmer (ca. 15 m²)
- Galerie (18m²) mit Zugang zur Terrasse (ca. 11 m²)
- Badezimmer mit Wanne
- WC
- Vorraum
- Abstellraum

Zentrale Lage

Das Objekt befindet sich in Mitten des 7. Wiener Gemeindebezirks (Neubau) und verfügt über exzellente Nahversorgungsmöglichkeiten und beste Verkehrsanbindungen. In unmittelbarer Gehweite (ca. 100m, 2 Minuten) erreicht man die Straßenbahnlinie 49 Station Kasierstraße/Westbahstraße (Volkstheater - Hütteldorf, Bujattigasse). Ebenfalls in 500 m erreichen Sie die und die U-Bahn-Linie U6 Station Burggasse (Siebenhirten - Floridsdorf). In unmittelbarer Nähe befinden sich die Mariahilferstrasse und die Neubaugasse, mit einer Vielzahl



LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

an Geschäften und sonstigen Dienstleistungen.

Hinweis:

Da die Wohnung noch bewohnt wird handelt es sich bei den Bildern um Beispiele einer vergleichbaren Wohnung im Haus.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung übernimmt der Vermieter die Provision.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr DI Markus Raunig sehr gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 005 oder per Email an mr@lim-broker.at zur Verfügung.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 82 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 93 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Gesamtfläche:	ca. 93 m ²	Mietdauer:	3 Jahre
Terrassenfläche:	ca. 11 m ²	Möbiliar:	möbliert
		Heizung:	Etagenheizung
Etage:	1. DG / DG		
Zimmer:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	gepflegt
Keller:	1	Ausrichtung:	Osten
Terrassen:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	01.01.2033
		HWB:	 111,3 kWh/m ² a
		fGEE:	 5,41

Ausstattung

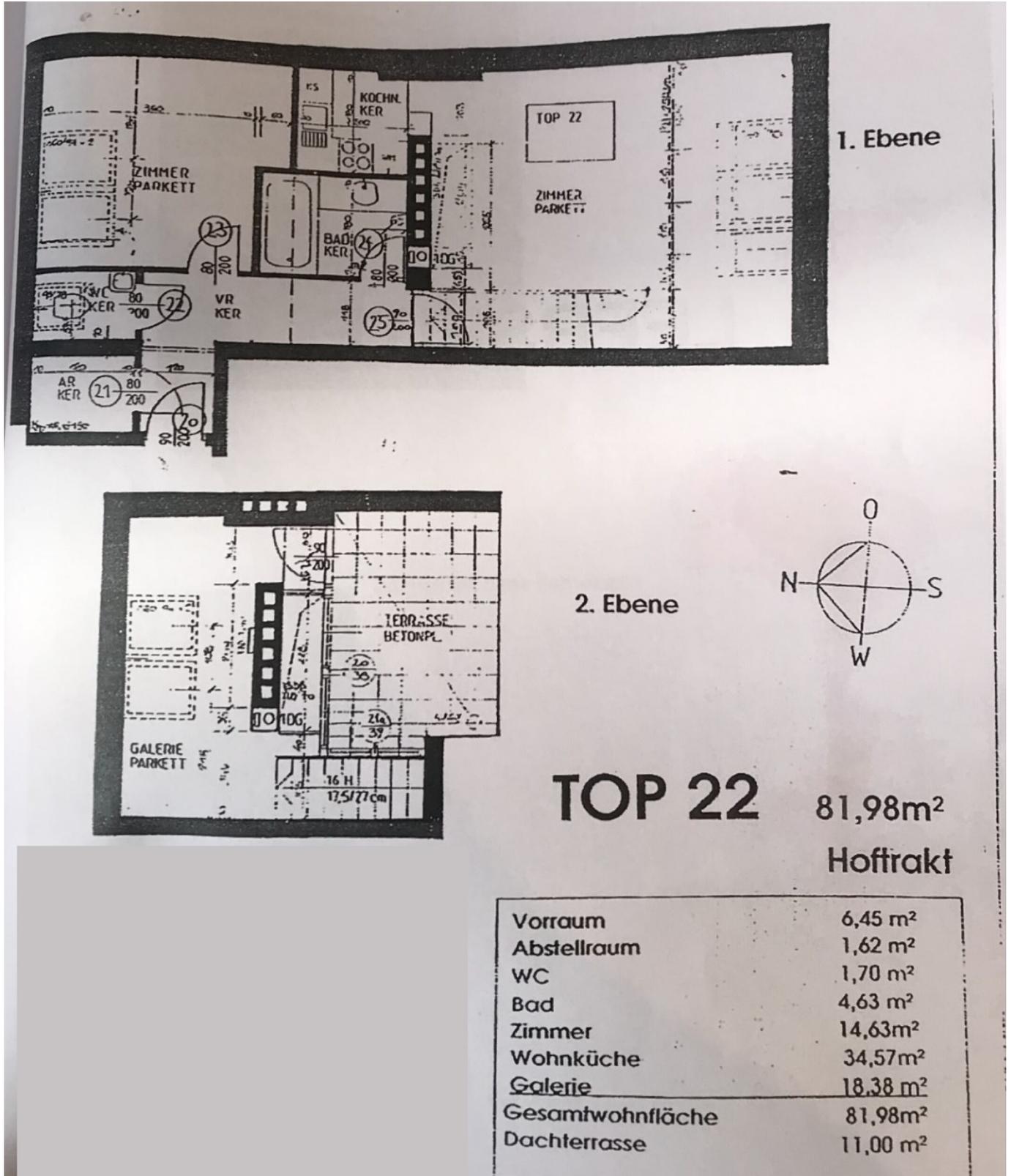
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten
Befehung:	Gas	Bad:	Badewanne
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Extras:	Swimmingpool, U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum
Räume:	WG geeignet		

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.999,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	1.631,59 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	152,99 €		
Sonstiges:	16,17 €		
Liftkosten:	16,52 €		
Umsatzsteuer:	181,73 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.999,00 €		



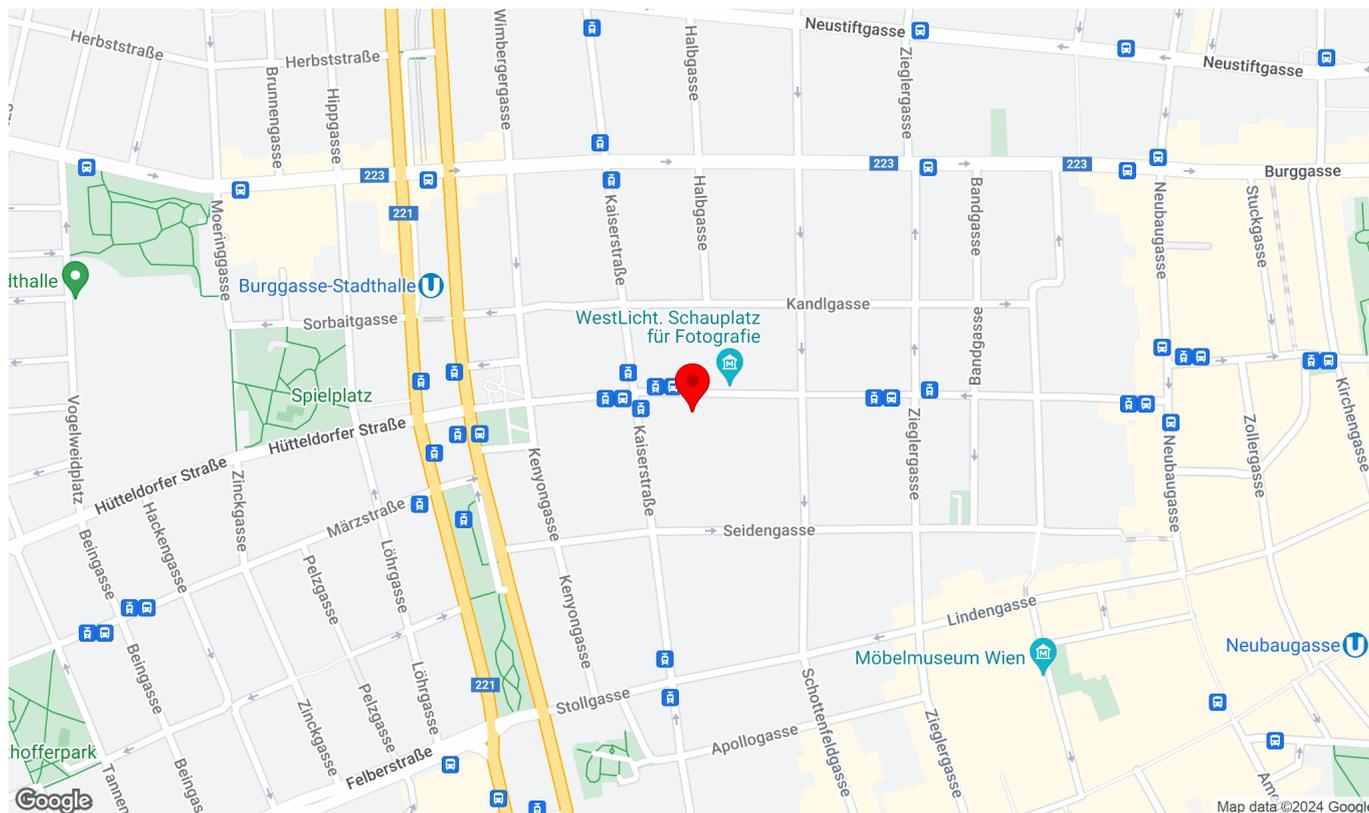
Plan





Lage

Westbahnstraße 33/22, 1070 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	175 m
Klinik	425 m
Krankenhaus	1.075 m

Nahversorgung

Supermarkt	125 m
Bäckerei	75 m
Einkaufszentrum	525 m

Verkehr

Bus	75 m
U-Bahn	300 m
Straßenbahn	75 m
Bahnhof	325 m
Autobahnanschluss	4.500 m

Kinder & Schulen

Schule	150 m
Kindergarten	500 m
Universität	225 m
Höhere Schule	400 m

Sonstige

Geldautomat	350 m
Bank	350 m
Post	475 m
Polizei	200 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap