

## Kontakt

### Johann Jandl

Telefon : +43 (0)676 605 61 31  
E-Mail : office1@immoservice.or.at  
Büro : Immoservice JMP GmbH  
Adresse : 1070 Wien, Halbgasse 9 HP/1  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **3627/6535**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1080 Wien, Lerchenfelder Str**  
Ges. Kosten: **€ 2.065,-**  
Wohnfläche: **ca. 113,00 m²**  
Zimmer: **4**

## Beschreibung

### Generalsanierte Stilaltbauwohnung in Bestlage!

Erstbezug - repräsentative Stilaltbauwohnung in zentraler Lage !

Das gepflegte Jugendstil-Wohnhaus befindet sich in begehrter Wohnlage des 8. Bezirks mit sehr guter Versorgungsinfrastruktur, Freizeit- und Kulturangeboten in der näheren Umgebung, zahlreichen Ausgelmöglichkeiten und öffentlichen Parkgaragen in Gehweite.

WFl.: 112,70m² + kleiner Balkon im 1.Liftstock

Raumaufteilung: große Wohnküche, 3 Schlafzimmer, großes Bad, 2 WC, Abstellraum, kleiner Innenhofbalkon

Ausstattung: Parkett, Gasetagenheizung, Bad mit Wanne, Dusche u.Doppelwaschbecken; Flügeltüren, moderne Komplettküche, Waschmaschinenanschluss, Gegensprechanlage

Zustand: Erstbezug noch hochwertiger Generalsanierung

Nutzung zu Wohn- und Büro Zwecken möglich

Verkehrsgünstig: Linien U2, U3, 46, 13A, 48A

Nähe 1.Bezirk

Unbefristete Hauptmiete

Gesamtmiete € 2.069,06

Mietbeginn ab 15.03.2024

Für weitere Informationen /Besichtigungen: Johann Jandl mob 0676 605 61 31

---

|              |           |
|--------------|-----------|
| Nettomiete:  | € 1.634,- |
| USt Miete    | € 163,-   |
| Bruttomiete: | € 1.798,- |
| Ges. Kosten: | € 2.065,- |

|          |           |
|----------|-----------|
| Kaution: | € 8.276,- |
|----------|-----------|

---

|               |               |
|---------------|---------------|
| Wohnfläche:   | ca. 113,00 m² |
| Balkonfläche: | 1 m²          |

---

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| beziehbar ab:      | 15.03.24 (15.03.2024)        |
| Zimmer:            | 4                            |
| Bäder:             | 1                            |
| WC:                | 2                            |
| Lift:              | Ja                           |
| Anzahl d. Balkone: | 1                            |
| Möblierung:        | Küche                        |
| Heizung:           | Gasetagenheizung             |
| Baujahr:           | ca. 1900                     |
| Zustand:           | sehr gut                     |
| Stockwerk:         | 1                            |
| HWB:               | 130.0 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Klasse HWB:        | D                            |

---





