

## Entzückende 2 Zimmerwohnung in bester Lage - Oberdöbling



**Objektnummer: 24829**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ruthgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	79,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.150,00 €
Kaltmiete (netto)	899,84 €
Kaltmiete	1.045,46 €
Betriebskosten:	145,62 €
USt.:	104,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



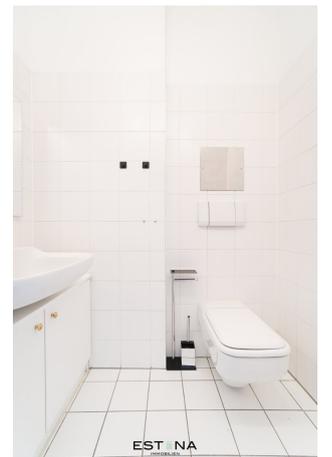
**Johanna Obkircher**

ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien

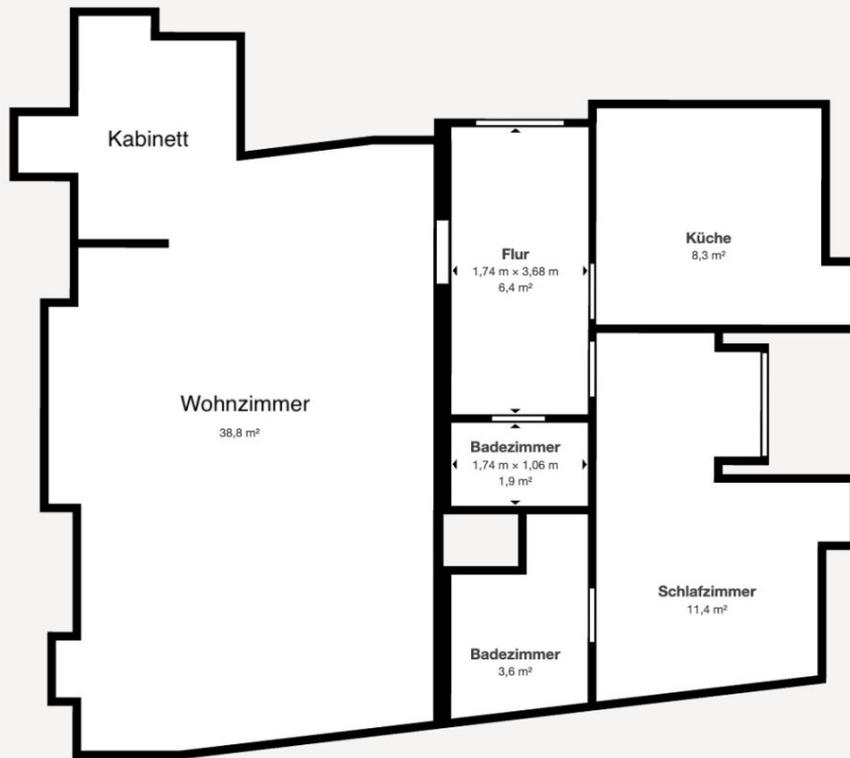
H +43 676 316 37 08











 Matterport Property Report:

1 Ruthgasse

Indoor Scanned Area - Full Property 70,4 m<sup>2</sup> | Floor 1 70,4 m<sup>2</sup>

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

ESTNA  
IMMOBILIEN

Visit 3D space on  
 Matterport



## Objektbeschreibung

Zur **Vermietung** gelangt eine **gemütliche 2 Zimmerwohnung** nahe der S-Bahn Station **Oberdöbling**.

Die Wohnung liegt in einem **gepflegten Gebäude**.

### Aufteilung:

- Vorzimmer
- Küche
- großes Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinen Anschluss
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Keller
- Kompletter neuer Holzboden in der gesamten Wohnung

[360° Rundgang](#)

### Lage:

Auf der nahe gelegenen Döblinger Hauptstraße finden sich sämtliche Geschäfte des **täglichen Bedarfs**. So erreichen Sie in 3 Gehminuten **den Billa**.

Ein **Kindergarten**, eine **Volksschule**, ein **Gymnasium** und eine **Musikschule** sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die **Bäckerei "Stumpf"** versorgt Sie mit frischem Gebäck und Kuchen, auch am Sonntag.

### **Öffentliche Anbindung:**

Straßenbahnlinie: 38

Bus: 10A, 39A, N38

### **Kosten:**

Miete: € 1.150,- inkl. BK und USt.

Garage: € 140,- inkl. BK und USt.

Kaution: € 3.450,-

*Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch noch nicht nachgekommen ist.*

### **Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

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