

## **Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Garagenstellplatz im 16. Bezirk in Wien!**



**Objektnummer: 7278/42204**

**Eine Immobilie von STIWOG Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	47,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	9,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,21 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,96
<b>Gesamtmiete</b>	1.249,41 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	889,29 €
<b>Kaltmiete</b>	1.005,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,60 €
<b>Heizkosten:</b>	120,63 €
<b>USt.:</b>	122,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











**TOP 3**  
**47,7 m<sup>2</sup>**

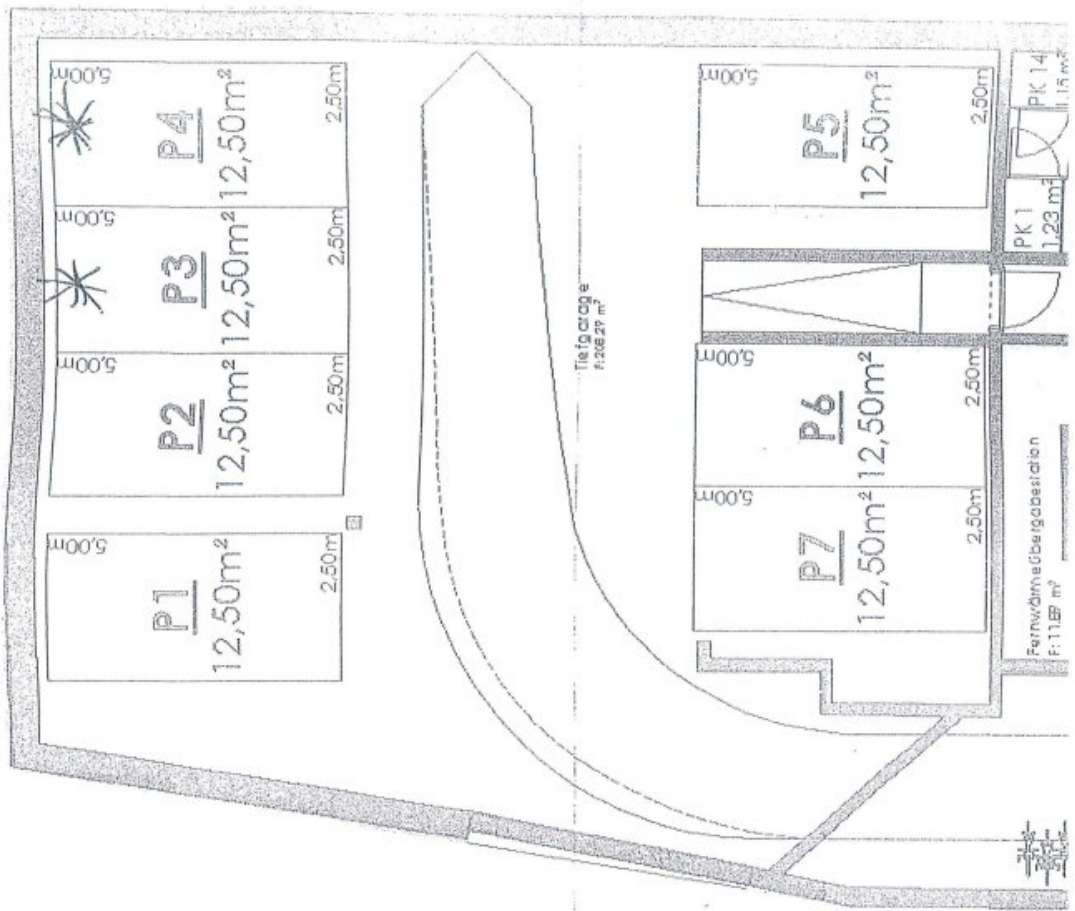
OG1 | 2 Zimmer

Vorraum  
 5,27 m<sup>2</sup>  
 Bad  
 5,07 m<sup>2</sup>  
 WC  
 1,12 m<sup>2</sup>  
 Wohnküche  
 25,50 m<sup>2</sup>  
 Zimmer  
 10,76 m<sup>2</sup>

Balkon  
 3,89 m<sup>2</sup>  
 Gartenterrasse  
 9,17 m<sup>2</sup>

vorliegenden Grundriss handelt es sich um einen Verkaufsplan, bei dem es aufgrund behördlicher Auflagen und statischer Erfordernisse noch zu Änderungen kommen kann. Bei den in Plänen eingezeichneten Möbeln und Geräten handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag, einzig die Sanitätsausstattung gemäß Beschreibung ist im Kaufpreis enthalten. Küche hat laut Preisliste. Es kann keine Haftung für bestimmte Maße aus dem Plan übernommen werden.

Immobilien GmbH | Tel. 0316 907199-0





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **gepflegte 2-Zimmer-Wohnung** mit einer **Nutzfläche von rund 47,70 m<sup>2</sup>**, einem **Balkon** im Ausmaß von **rund 3,89 m<sup>2</sup>** und einer **Gartenterrasse** mit rund **9,17m<sup>2</sup>**.

Bei Bedarf kann die Wohnung - gegen eine zu vereinbarende Ablöse - vollmöbliert übernommen werden.

### Aufteilung:

Die Wohnung verfügt über Vorraum, offene Wohnküche mit **moderner Küchenausstattung**, **Loggia** in den Innenhof ausgerichtet, Schlafzimmer, Badezimmer mit **Dusche und Waschmaschine**, Gäste-WC.

### Ausstattung:

Die Wohnung wird mittels einer **Fußbodenheizung** beheizt.

Die Fenster sind mit einer **Beschattung** versehen. Die Böden sind **Eichenparkettböden**.

Die Wohnung wird auf **3 Jahre befristet** vermietet.

Es fällt eine **Kaution von € 4500,-** an.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet.

Der **Bezug** ist **ab 01.09.2024** möglich!

**Gerne können Sie unseren 360-Grad-Rundgang nutzen, um sich vorab einen virtuellen Eindruck zu verschaffen!**

**Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin!**

**Schicken Sie uns bei Interesse an einem Besichtigungstermin oder bei weiteren Fragen gerne eine Anfrage!**

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

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap