

## 3 Zimmer in Grünruhelage- ideal für Familie und WG



**Objektnummer: 10905**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	64,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.250,24 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.032,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.230,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,40 €
<b>USt.:</b>	19,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Brigitte Müller**

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH  
Münichreiterstraße 46, Tür 5  
1130 Wien

T +43 1 877 867 010  
H +43 676 458 00 84  
F +43 1 877 867 050

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

mag. bäuml & partner  
immobilienhandel gmbh



mag. bäuml & partner  
immobilienhandel gmbh



mag. bäuml & partner  
immobilienhandel gmbh









# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten:

- 3 Zimmerwohnung mit Grünblick in einer Sackgasse
- 83,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Moderne Küche mit Essplatz und Fenster
- zentral begehbar
- Abstellraum
- Neu ausgemalt
- Gaszentralheizung
- Lift
- neue Fenster mit Rollos
- trockener Keller
- Ruhelage und Grünblick
- **Gesamtbelastung : Euro 1250,24( inkl. Wasser , BK und Lift )**

Der Vermieter ist Kleinunternehmer im Sinne des UStG und daher gelangt keine

Mehrwertsteuer zur Verrechnung.

## **Lage:**

In einer ruhigen Sackgasse mit Blick in einen kleinen Park und bei der Central European University. Der Puchsbaumplatz ist in Sichtweite und die U1 in Gehweite, Strassenbahnen und Parkplätze sind reichlich vorhanden.

## **Beschreibung:**

Im 2. Liftstock befindet sich diese 3-Zimmerwohnung, die zentralbegehrbar ist, soeben frisch ausgemalt und für die neuen Mieter vorbereitet wurde.

Es gibt eine neue Küche mit allen Geräten der Möglichkeit eines Essplatzes und ein Fenster in den grünen Innenhof.

Die Zimmer haben neue Fenster und schauen alle in die Sackgasse mit dem Park.

Die Beheizung und das Warmwasser erfolgt mit einer Gastherme.

Ein Abstellraum erleichtert das Leben und ein trockener Keller erlaubt Vorratshaltung.

Die Wohnung ist geräumig, hell und wartet auf eine nette Familie oder eine WG.

Haustiere sind bitte nicht erwünscht und ausreichende finanzielle Verhältnisse sollen bitte belegbar sein.

## **Miete: Euro 1250,24 ( inkl. BK, Wasser und Lift )**

Der Vermieter ist Kleinunternehmer im Sinne des UStG und daher gelangt keine Mehrwertsteuer zur Verrechnung.

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 <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap