

## **helle zwei Zimmerwohnung mit Balkon - Donaustadt**



**Objektnummer: 24995**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Miriam-Makeba-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,87 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,79
Gesamtmiete	949,00 €
Kaltmiete (netto)	766,40 €
Kaltmiete	862,73 €
Betriebskosten:	96,33 €
USt.:	86,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



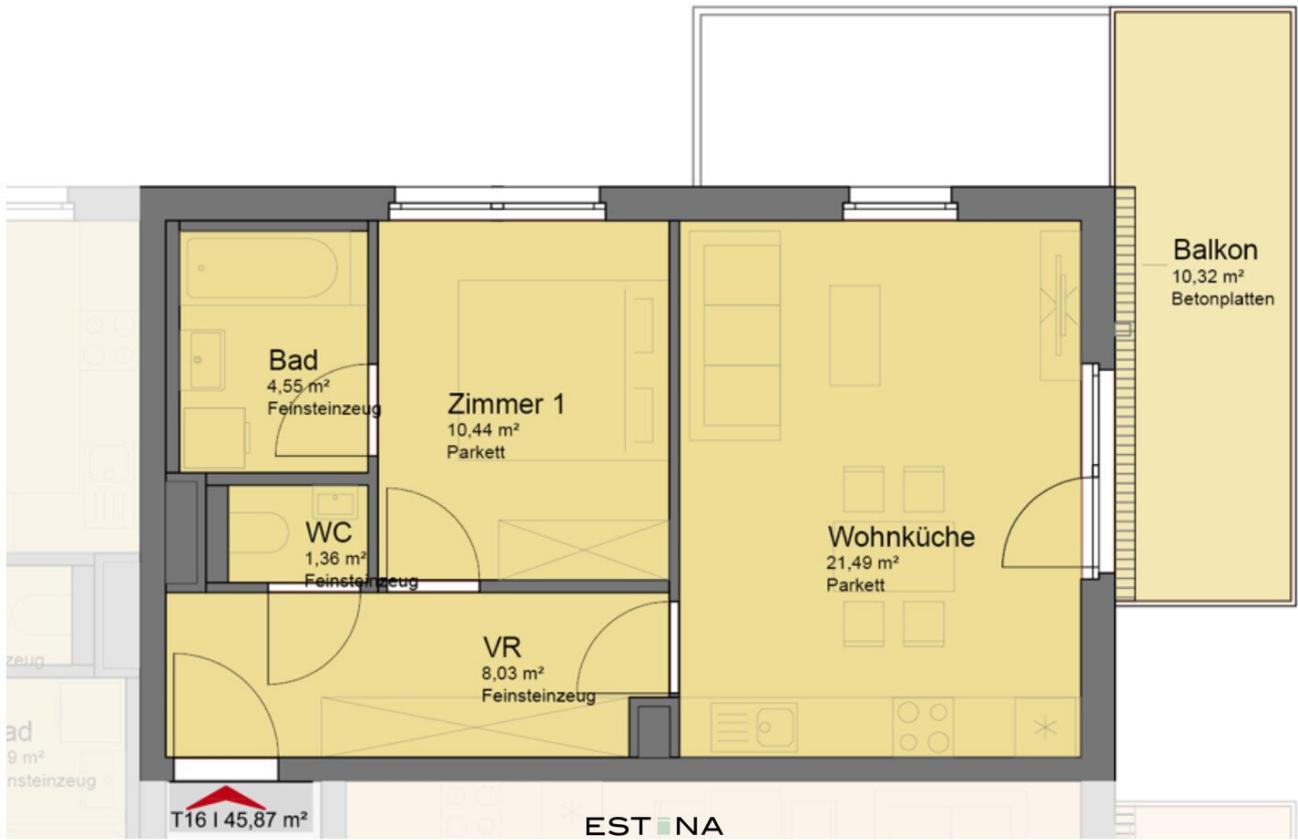
**Johanna Obkircher**

ESTINA Immobilien GmbH









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine gut geschnittene 2 Zimmerwohnung mit viel Tageslicht im 3. Stock.

### **Raumaufteilung:**

- großer Vorraum
- geräumige Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Balkon

Die Fotos zeigen die Wohnung im 1. Stock, die denselben Grundriss wie die bereits verfügbare Wohnung hat und ebenfalls zur Vermietung angeboten wird. Diese Wohnung wird jedoch erst ab dem 1. Februar 2025 frei, da sie derzeit noch bewohnt ist. Termine für Besichtigungen müssen mit dem aktuellen Mieter abgestimmt werden.

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Gegend. Das Lebensmittelgeschäft Billa Plus, ein Friseur und Hornbach befinden sich in unmittelbarer Nähe. Magistrat Wien, Med 22, Kinderarzt, Fitnessstudio und Spielplätze sind fußläufig zu erreichen. Die Autobahn A23 befindet sich in der Nähe sowie Bahnhof Erzherzog-Karl-Straße oder auch der Bahnhof Hirschstetten. Die Klinik Donaustadt erreicht man in 8 Minuten mit dem Auto.

### **Öffentliche Anbindung:**

- S-Bahn S80 und R81 Station Erzherzog-Karl-Straße
- Straßenbahn: 25
- Bus: 86A, 87A, 95A, 96A
- U-Bahn: U2 Station Hardeggasse

**Kosten:**

Miete: € 949,00 inkl. BK und 10% USt.

Kautio: € 2.847,00

Ein Stellplatz um € 86.40,- inkl. USt. kann zusätzlich angemietet werden.

**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**.

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