

## schöne 3-Zimmerwohnung



**Objektnummer: 960/70125**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kohlgrasse 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	97,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 3,32
Gesamtmiete	1.499,70 €
Kaltemiete (netto)	1.102,00 €
Kaltemiete	1.363,36 €
Betriebskosten:	261,36 €
USt.:	136,34 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

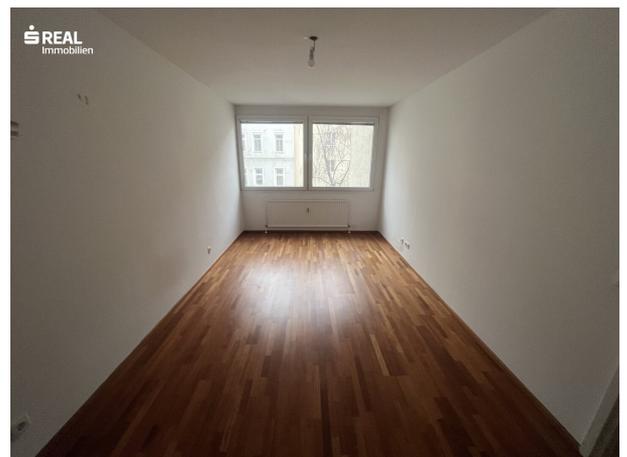


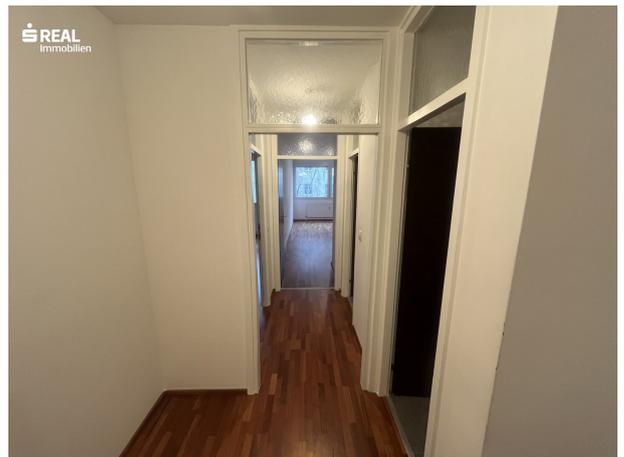
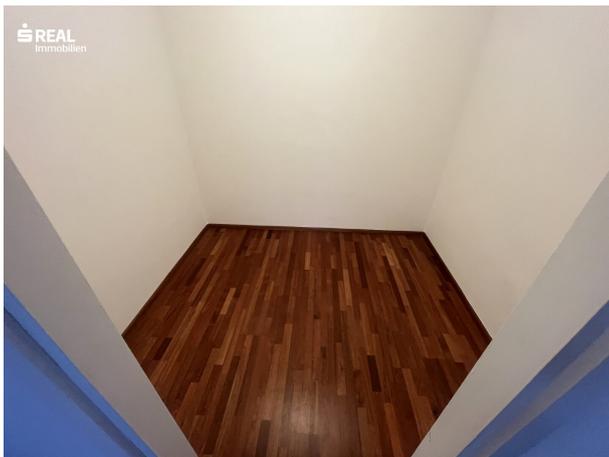
**Doris Pfandler**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



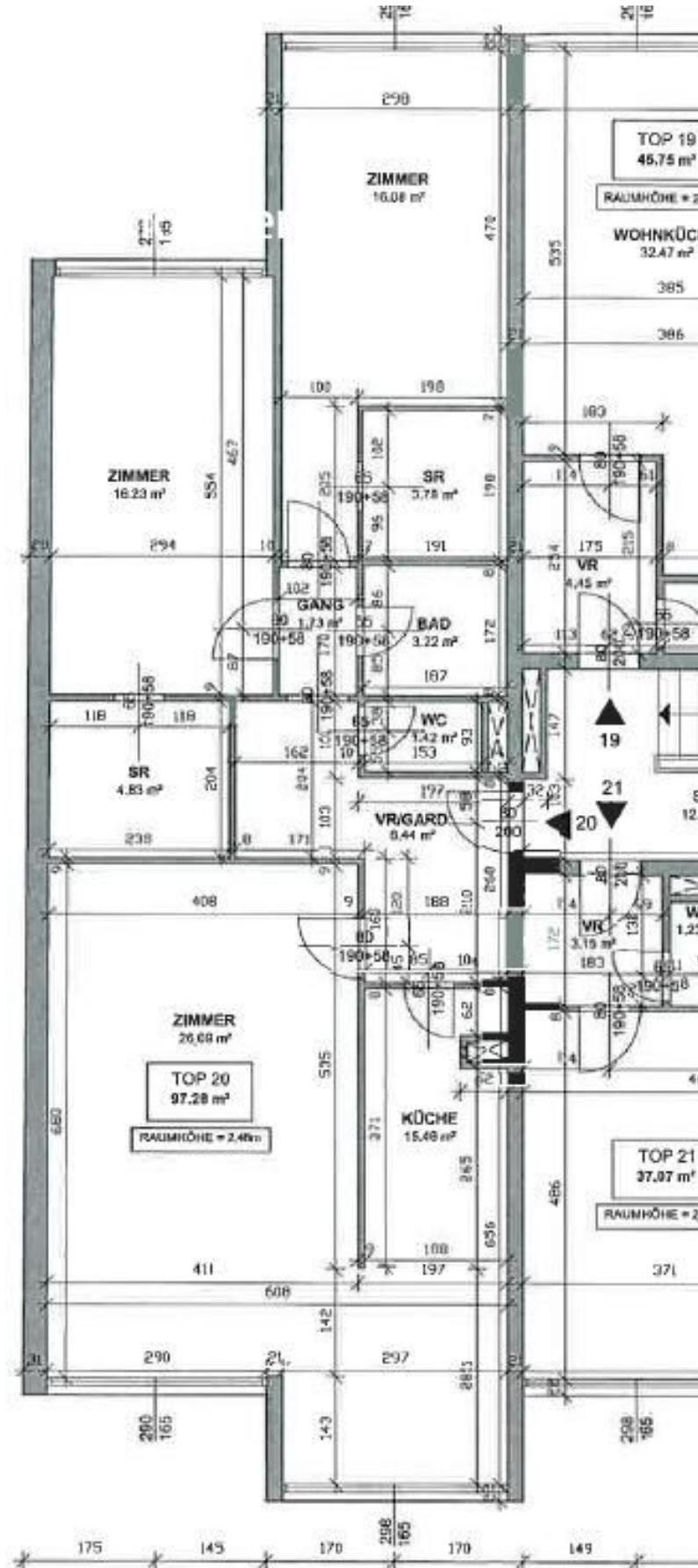


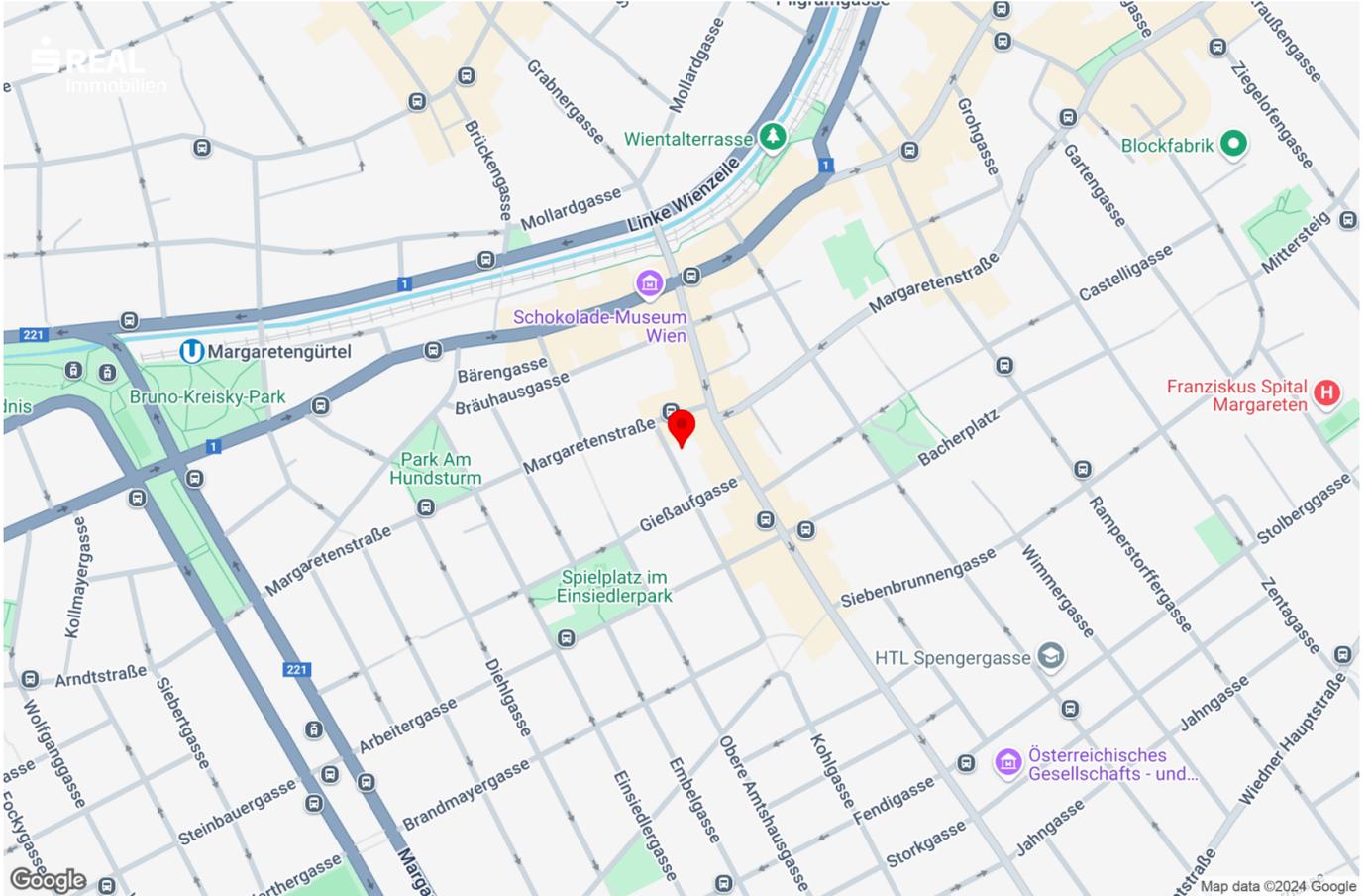












## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung (auf 5 Jahre) gelangt eine ca. 97,73 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung in einer beliebten Wohngegend des 5. Bezirkes.

Die gute öffentliche Anbindung ist durch die Linien 12A, 14A, N58, N60 und in Gehweite die U4 gegeben.

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock ist hofseitig bzw. straßenseitig orientiert und besteht aus 2 zentral begehbaren Zimmern, einer nett eingerichteten Wohnküche mit Essplatz, Vorraum, Badzimmer mit Dusche, separater Toilette und zwei Abstellräumen. Die Zimmer sind mit Parketten versehen und die Nassräume sind schön verfliest. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Badezimmer vorhanden.

Nebenkosten bei Anmietung:

3 Bruttomonatsmieten KAUTION

Notwendige Unterlagen zur Anmietung:

Einkommensnachweis (Gehaltszettel) der letzten 3 Monate (Mindesthaushaltseinkommen EUR 3.950,-- netto)

Kopie eines Lichtbildausweises und des Meldezettels

Wir verweisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer und der s Real Immobilienvermittlung GmbH.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <150m

Klinik <575m

Krankenhaus <725m



**Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <200m  
Universität <825m  
Höhere Schule <725m

**Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <1.050m

**Sonstige**

Geldautomat <300m  
Bank <150m  
Post <300m  
Polizei <475m

**Verkehr**

Bus <50m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <550m  
Bahnhof <575m  
Autobahnanschluss <3.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.