

# HOFRUHELAGE NACH KOMPLETTSANIERUNG IN DER REISNERSTRASSE BEIM STADTPARK



Zimmer 1

**Objektnummer: 4180**

**Eine Immobilie von Realbüro Sabine Steinecker**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reisnerstrasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	129,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	2.390,23 €
Kaltmiete (netto)	1.950,00 €
Kaltmiete	2.173,02 €
Betriebskosten:	222,07 €
USt.:	217,21 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

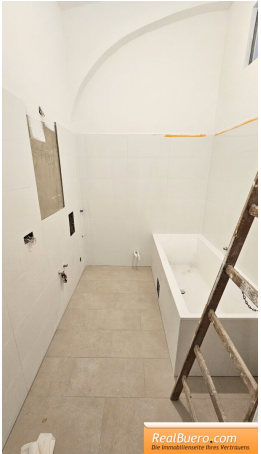
### Sabine Steinecker

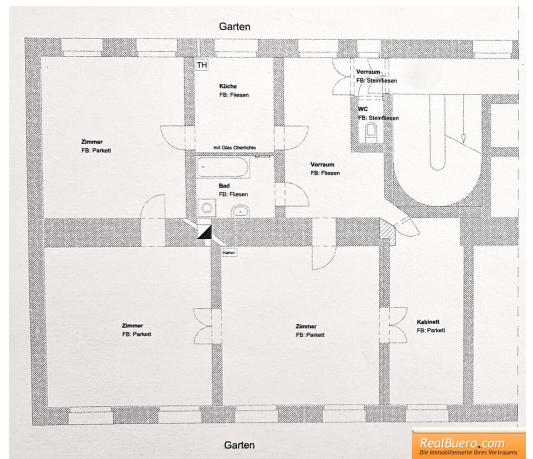
Realbüro Sabine Steinecker  
Kandlgasse 9  
1070 Wien

T + 43 676 922 63 81

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**Die Arbeiter  
sind nicht  
fertig.  
Daher noch  
keine Fotos**

*RealBuero.com*

*Die Immobilienseite Ihres Vertrauens*

## Objektbeschreibung

**Es können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben bearbeitet werden. Bitte lesen Sie als weiteren Schritt, die vom Innendienst erhaltenen Mail. Telefonisch bieten wir keine Besichtigungstermine an. Herzlichen Dank im Voraus.**

**Gartenseitiger Erstbezug (dz.noch Baustelle) nach Komplettsanierung bestehend aus:**

- Vorzimmer
- 3 Zimmer
- 1 Kabinett
- Küche (der Mieter bekommt als Ersatz für Spüle und Herd 350.-) Küche ist leer bis auf die Anschlüsse
- Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenschluss
- Toilette
- Kellerabteil

### **Sonstiges:**

- unbefristete Hauptmiete, anmietbar voraussichtlich ab 1.2./15.2.2025
- hofseitiges Erdgeschoß
- Kombitherme Marke Junkers neu mit neuen Radiatoren
- Kastenstockfenster vorhanden – komplett tischlermäßig instandgesetzt, samt

## Innenfensterläden

- alle Elektro- und Installationsleitungen neu verlegt
- sämtliche Zimmertüren und Holzverkleidungen wurden tischlermäßig instandgesetzt und die komplette Wohnung zur Gänze neu ausgemalt und neu gestrichen
- Parkettböden in Zimmer und Kabinett wurden komplett neu geschliffen und versiegelt
- neue Fliesenböden in der Küche und im Vorzimmer Bad & WC komplett neuverfließt Badezimmer mit Badewanne, Hänge WC und Sprossenheizkörper
- in der Küche ist ein Anschluss für Elektroherd vorhanden (kein Gasanschluss)
- Kaminofen vorhanden (darf nicht entfernt werden) und ist betriebsbereit (nur Festbrennstoffe zum Heizen erlaubt)
- auf Wunsch des Vermieters kann die Wohnung **von max 2 Erwachsenen mit 2 Kindern** bewohnt werden
- Hundehaltung ist hier leider nicht möglich
- 3 Jahre Kündigungsverzicht

## Monatliche Kosten: € 2390,23

- Hauptmietzins: € 1950.-
- Betriebskosten: € 222,07
- Umsatzsteuer: 10%



## **Nebenkosten:**

- € 10.000.- Kautions

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Mieter/Vermieter, Pächter/Verpächter finden Sie auf [unserer Homepage](http://www.realbuero.com): [www.realbuero.com](http://www.realbuero.com)

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap