

## Schöne Dachgeschosswohnung mit Terasse und Klimaanlage



**Objektnummer: 2818**

**Eine Immobilie von Mathias Stockert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.998,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.524,34 €
<b>Kaltmiete</b>	1.817,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	238,43 €
<b>USt.:</b>	181,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **BA Mathias Stockert**

Mathias Stockert  
Schimmergasse  
2500 Baden

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





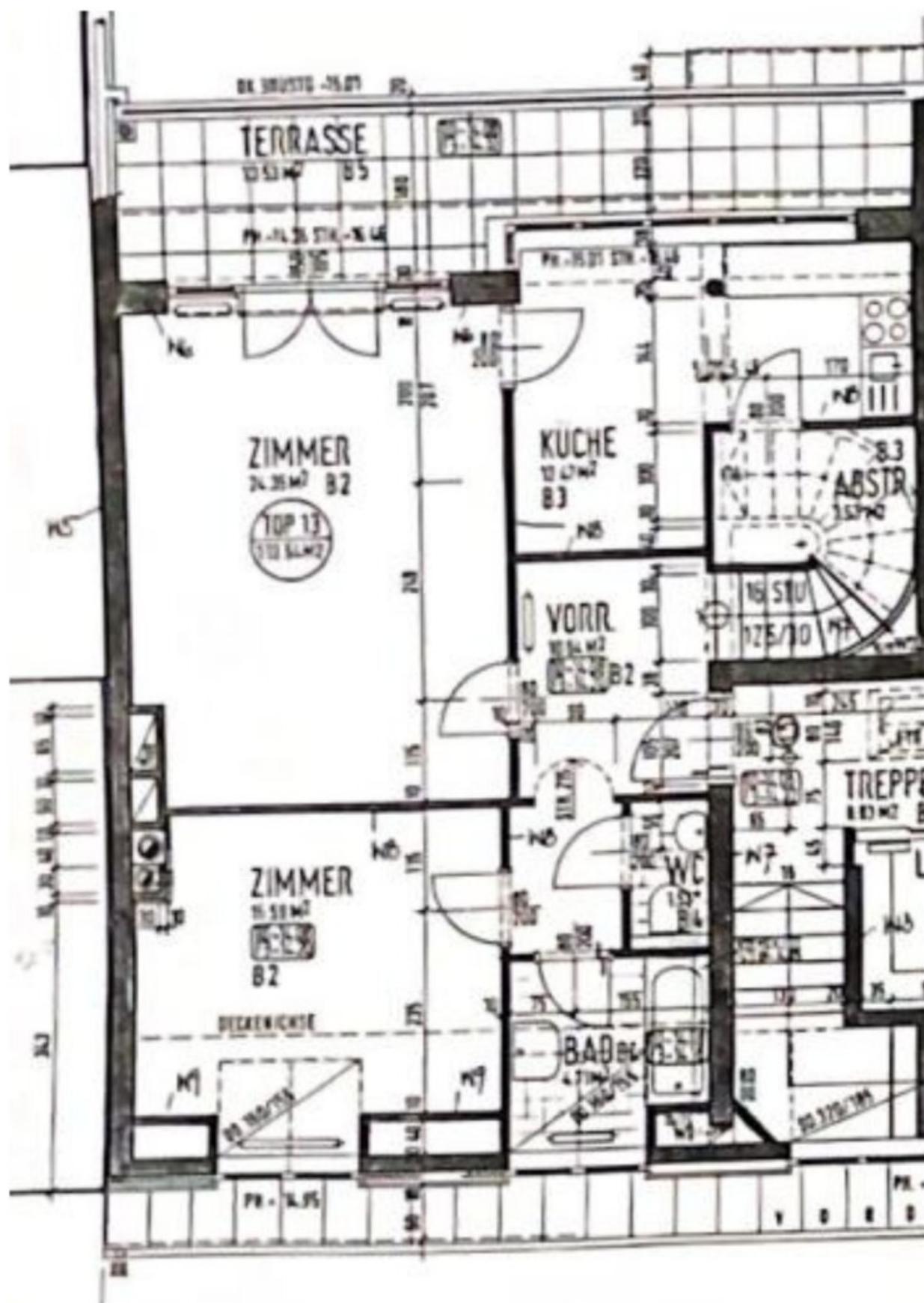














## Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zur Döblinger Hauptstraße, gelangt eine Mietwohnung mit **ca. 113,54 qm Wohnfläche und ca. 13 qm Terrassenfläche** in die Vermarktung.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines gepflegten Neubaus, in der Pantzergasse, im 19. Bezirk.

Die 3-Zimmerwohnung teilt sich auf zwei Etagen wie folgt auf

- zwei Schlafzimmer,
- ein Wohnzimmer,
- eine Küche,
- eine Terrasse,
- zwei Bäder,
- eine separate Toilette,
- einen Abstellraum und
- ein Kellerabteil.

Aus dem Wohnzimmer kann man die Terrasse betreten, die in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Grundrissplan.

Durch die Ausrichtung in eine verkehrsberuhigte Nebenstraße sowie in den Innenhof, ist die Wohnung sehr ruhig, obwohl sie verkehrstechnisch sehr gut gelegen ist.

Die U-Bahn Station U6 Nußdorfer Straße und die U-Bahn Station U6 Spittelau sowie die

Straßenbahnlinien 37 und 38 sind zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen.

Nahegelegene Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Restaurants werten den Standort dieser Wohnung zusätzliche auf.

Bei Bedarf kann ein **Garagenstellplatz** zusätzlich angemietet werden!

Die Wohnung verfügt auch über eine neu errichtete Klimaanlage.

Das Mietverhältnis wird **befristet auf 5 Jahre** abgeschlossen. Die Wohnung kann **ab 1. März 2025** bezogen werden.

Zusätzliche Kosten:

Akonto: Warmwasser € 56,77 zzgl. USt., Heizkosten € 181,66 zzgl. USt.;

Für die Vertragserrichtung werden einmalig € 264,- inkl. USt. in Rechnung gestellt.

Für weitere Informationen und/oder einen Besichtigungstermin stellen Sie bitte eine Anfrage.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Die Bilder sollen einen Eindruck verschaffen und können von dem IST-Zustand abweichen. Auch der Plan kann vom IST-Zustand abweichen.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap