

**Provisionsfrei: Unbefristeter 93m<sup>2</sup> Altbau mit Einbauküche  
in Hofruhelage - 1070 Wien**



Zimmer 1

**Objektnummer: 7304**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1918
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 248,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,02
<b>Gesamtmiete</b>	1.499,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.111,86 €
<b>Kaltmiete</b>	1.362,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	249,95 €
<b>USt.:</b>	136,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Sitarz**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG













## Objektbeschreibung

### **Südseitige 93m<sup>2</sup> Altbau-Hauptmiete mit Einbauküche in Hofruhelage!**

Diese sonnige Wohnung befindet sich, vollständig zur Hofseite ausgerichtet, im 2. Stock (ohne Lift) eines Altbaus in der Neustiftgasse. Die südseitige Wohnung besteht aus 2 gr. Zimmern, Küche, Schrankraum (od. Arbeitsraum), zentralem Vorraum, Badezimmer und WC,.

### **Aufgrund der Raumaufteilung auch für 2er-WG geeignet!**

**Ausstattung:** Renovierter Altbau mit Parkettböden, Gasetagenheizung, Einbauküche mit Geräten, Fliesenbad mit Dusche, Waschmaschinenanschluss, Telekabel- und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Fahrradabstellplätze,.

Optional können im Haus PKW-Stellplätze angemietet werden! (monatl. brutto € 150,-)

Absolut ruhige Hoflage mit überwiegend südseitiger Ausrichtung. Sehr gute und zentrale Lage, nur wenige Schritte von der Neubaugasse entfernt, mit perfekter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung durch U6 und U3-Nähe, Autobus 48A, 13A und der Straßenbahnlinie 46 in Gehdistanz.

Die Wohnung wird ab sofort in unbefristeter Hauptmiete vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk und 10% USt. € 1.499,-**

(HMZ € 1.111,86 + Bk € 249,95 + 10% USt. € 136,19 + Manip. € 1,-)

Kaution € 4.500,-

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap