

**HELLE 2-ZIMMER WOHNUNG SAMT BALKON | St. Veit  
Gasse, 13. Bezirk**



**Objektnummer: 6352/2258**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 50,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	957,31 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	957,31 €
<b>Kaltmiete</b>	957,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

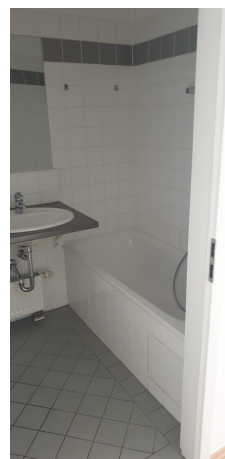
### AURELIUM REAL ESTATE M

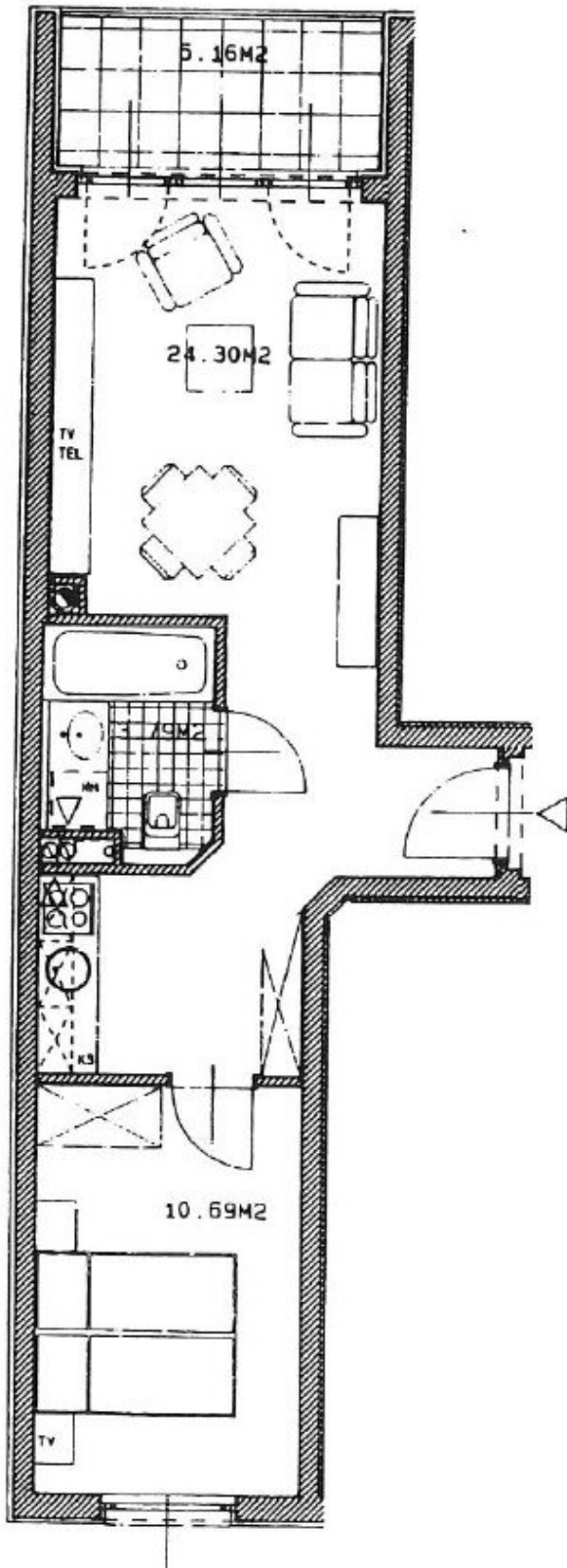
AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 660 6801593

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







## Objektbeschreibung

Auf einen Blick:

- **Helle & gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon**
- **Top-Lage im 13. Bezirk** – Ruhige Wohngegend mit hervorragender Anbindung und Nahversorgung
- **Sonniger Balkon mit Grünblick**
- **Miete inkl. Heizkosten: € 957,31** – Nur Strom & Internet kommen hinzu

Zur Vermietung gelangt eine helle 2-Zimmer-Wohnung im Herzen des 13. Wiener Gemeindebezirkes, welche eine tolle Gelegenheit für Großstadt-LiebhaberInnen bietet, die dennoch die Ruhe und die Möglichkeit eines Ausfluges ins Grüne lieben. Die Wohnung liegt im 1. Liftstock und hat rund 40m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche um einen rund 5m<sup>2</sup> großen Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof ergänzt wird.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Der großzügige Wohnbereich mit integrierter Küche bietet Platz zum Wohlfühlen und ist lichtdurchflutet. Das separate Schlafzimmer sorgt für angenehme Ruhe. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon, welcher in den grünen Innenhof des Hauses ausgerichtet ist. Das Badezimmer ist modern ausgestattet.

Die St. Veit Gasse liegt in einer ruhigen Gegend des 13. Bezirks, mit ausgezeichneter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und nahe gelegenen Grünflächen, die zu Ausflügen einladen. Alle wichtigen Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Lebens sind zu Fuß bequem erreichbar.

Die Miete beläuft sich auf 957,31€. Darin sind bereits die Heizkosten für die Wohnung inbegriffen. Somit kommen lediglich noch die Kosten für Strom und Internet gesondert hinzu. Der Mietvertrag wird auf 10 Jahre befristet abgeschlossen. Die Wohnung ist ab dem 01. Mai 2025 zum Bezug bereit.

Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins Ihres potentiellen neuen zu Hauses gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns über das Kontaktformular oder telefonisch unter der

angegebenen Nummer.

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Wir möchten Sie der guten Ordnung halber darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht, sofern die Verkäuferin dieses Kaufanbot annimmt. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

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 <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap