

**Zwei zentrale Zi.- ideal für Wohngemeinsch., EB-KÜ/Esspl.,  
Duschbad, sep.WC, 4.Liftstock!**



P1010068

**Objektnummer: 582**

**Eine Immobilie von ImmoDienst**

## Zahlen, Daten, Fakten

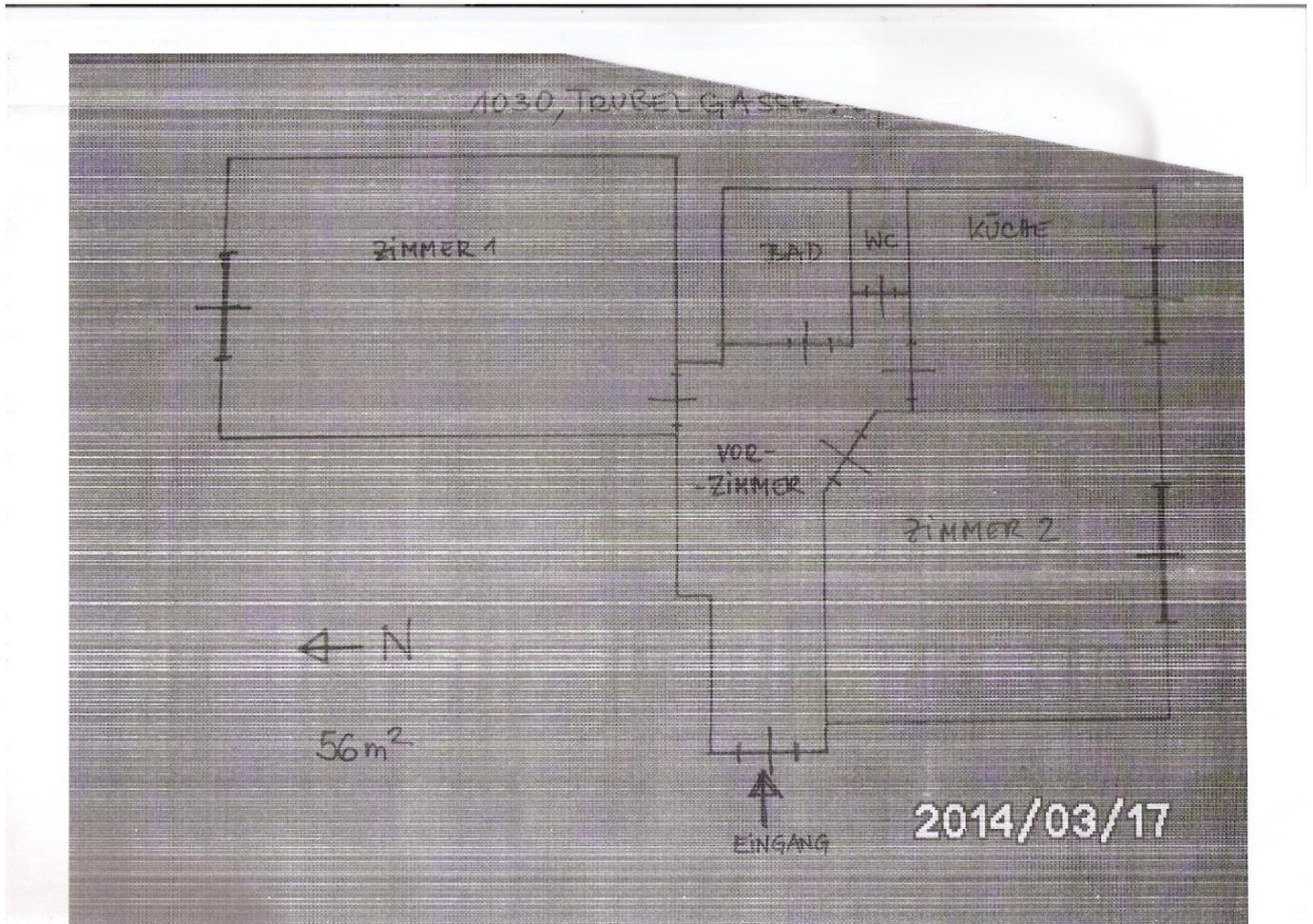
<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaltmiete</b>	698,79 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,49 €

## Ihr Ansprechpartner

**Diana Kueffner**

ImmoDienst Immobilienservice Ges.mbH  
Donaufelderstraße 247  
1220 Wien

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























## Objektbeschreibung

BITTE Anfrage nur per Mail senden "mit Angabe einer Tel.Nr." DANKE! - wir melden uns dann bei Ihnen sobald eine Besichtigung möglich ist;

Bezug ab ca. Mitte März 2025 möglich;

Hübsche sonnige sanierte ruhige Wohnung im 4. Liftstock gelegen "ideal für eine 2er Wohngemeinschaft",

in bester zentraler Lage Nähe U1 Südtiroler Platz, Nähe Fasang., Nähe Botanischer Garten, Nähe Hauptbahnhof,  
in einem ordentlichen gepflegten Haus;

HAUSTIERE, wie Katzen oder Hund leider nicht erwünscht;

Bilder im Inserat - noch vor d. Einzug d. Mieter;

Plan - eine Skizze vorhanden ;

Wohnung mit sehr guter Raumaufteilung, wurde vor ca. 10 Jahren generalsaniert,

bestehend aus:

Vorraum mit schönem Fliesenboden

schönes Duschbad

sep. WC

separate nette Einbauküche (Gas-Herd, Abwasch, Kühlschrank, Kästchen , Platz für einen Geschirrspüler vorhanden) mit kleinem Essbereich und mit Fenster ausgestattet

2 zentral beg. Zimmer

Ausstattung:

schöne Parketten, helle Fliesen, neuwertige Fenster und Gasetagenheizung,

trockener Kellerabteil und Fahrradraum vorhanden, Waschküche im Haus ;

Hauptmiete (auf 4 Jahre befristet, Verlängerung bei pünktlicher Mietzahlung bzw. vorzeitige Kündigung nach einem Jahr und 3 Monaten/Kündigungsfrist, vom Mieter natürlich möglich) inkl. Betriebskosten und Steuern von Euro 698,79.-- noch ohne Heizkosten und Stromkosten;

Jährliches Thermen-Service in der Miete inkludiert.  
Ebenso Basispaket einer Haushaltsversicherung.  
Im Keller Hauswaschmaschine. Benützung möglich.

Heizkosten/Warmwasser und Stromkosten separat zu bezahlen;  
Nebenkosten: Kautions von Euro 3.300,--

Somit benötigt man beim Mietvertrag ca. € 4.000,-- (bereits inkl. erster Monatsmiete );

Nähere Informationen bitte per Mail-Anfrage mit Angabe einer Telefonnummer, DANKE!Angaben  
gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:

€5 z  
2 z  
3 gl  
1  
0

B€1 z  
e 1 z  
tr 2 gl  
ie , 1  
b 2 0  
s 6  
k  
o  
st  
e  
n  
U€6  
3  
,  
5

3

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

---

G€6  
e 9  
s 8  
a ,  
7  
9

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

---

H1  
ei0  
z 6  
w.  
ä 3  
r 8  
k

KD  
la  
s  
s  
e  
H  
ei  
z



w  
ä  
r





## **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.