

**Provisionsfrei: Südseitiger 58m<sup>2</sup> Altbau mit Einbauküche  
und 2 Zimmern - 1130 Wien**



Zimmer 1

**Objektnummer: 7339**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1918
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,94
<b>Gesamtmiete</b>	935,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	663,11 €
<b>Kaltmiete</b>	850,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,98 €
<b>USt.:</b>	84,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

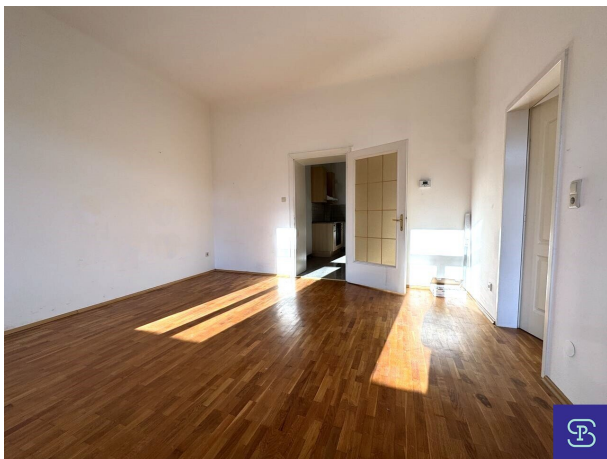
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

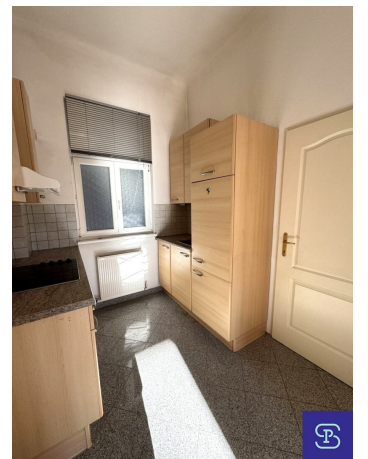


### Sitarz & Partner Immobilien GmbH

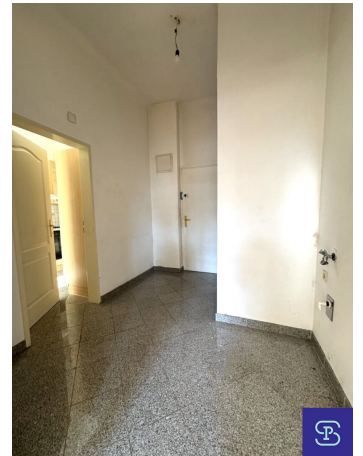
Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG





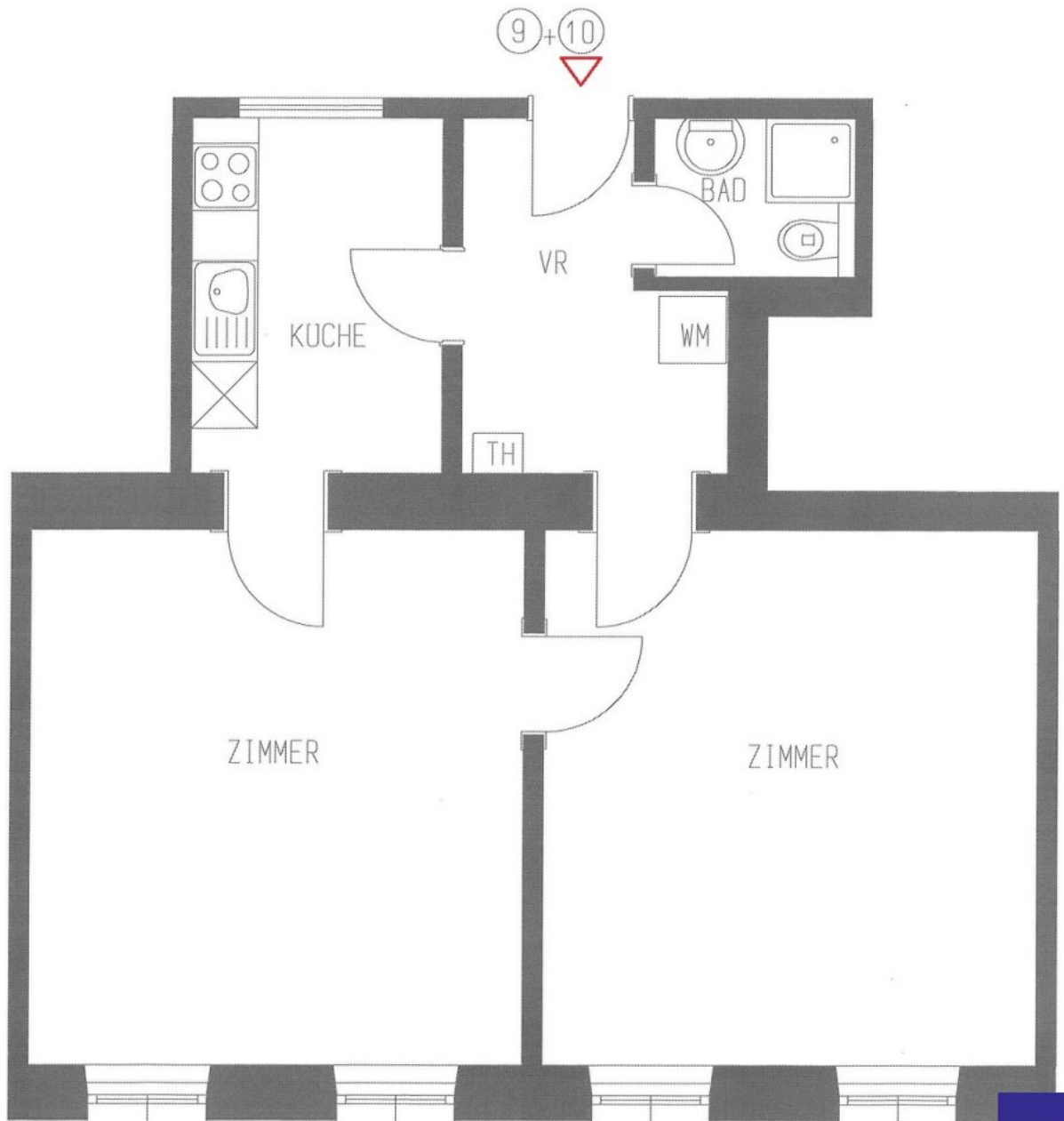














## Objektbeschreibung

### **Renovierter 58m<sup>2</sup> Altbau mit Einbauküche beim St. Josef Krankenhaus!**

Diese sonnige Wohnung befindet sich im 1. Stock (von 2 Stockwerken, kein Lift) eines gepflegten Altbaus in der Auhofstraße, in unmittelbarer Nähe zum St. Josef-Krankenhaus. Die hübsche Wohnung ist südseitig ausgerichtet und besteht aus 2 gr. Zimmern, Küche, Badezimmer mit WC und Vorraum,.

**Ausstattung:** Renovierter Altbau mit Parkettboden, Einbauküche mit Geräten, Gasetagenheizung, Fliesenbad mit Dusche, WM-Anschluss im Vorraum, Kunststofffenster, Kabel-TV- und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage,.

Die Wohnung wird für die Neuvermietung frisch adaptiert und ausgemalt! Die Bilder zeigen die Wohnung vor Durchführung dieser Arbeiten!

Gute Lage, direkt in der Auhofstraße un in unmittelbarer Nähe zum St. Josef Krankenhaus und in Gehweite zur U4 Station Hütteldorf. Gute Infrastruktur durch Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung und gute öffentliche Verkehrsanbindung durch U4, Schnellbahn S45, S50, S60 und der Autobuslinie 53A in Gehdistanz. Die Erholungsgebiete Roter Berg und Lainzer Tiergarten sind ebenfalls kurzfristig erreichbar und laden zu Sport- und Freizeitaktivitäten ein.

Die Wohnung wird ab sofort in unbefristeter Hauptmiete vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk und 10% USt. € 935,-**

(HMZ € 613,11 + IM € 50,- + Bk € 185,98 + 10% USt. € 84,91)

Kaution € 2.810,-

**Kontakt: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion mit vollständigen Kontaktdaten!  
Keine telefonische Terminvereinbarung!**

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap