Erstbezug: große 4-Zimmer Balkonwohnung am Schwendermarkt

Objektnummer: 359

Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	125,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Gesamtmiete	1.980,00 €
Kaltmiete (netto)	1.185,21 €
Kaltmiete	1.581,44 €
Betriebskosten:	323,46 €
Heizkosten:	200,26 €
USt.:	198,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

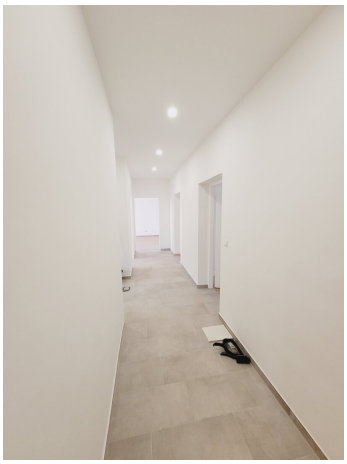
Ihr Ansprechpartner

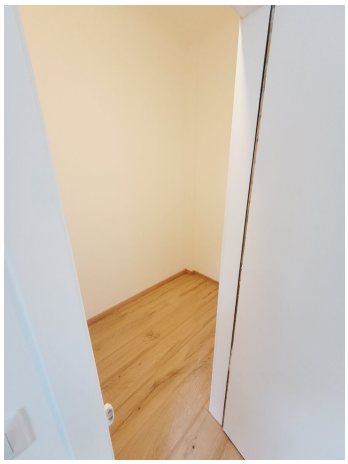
Julius Opfermann

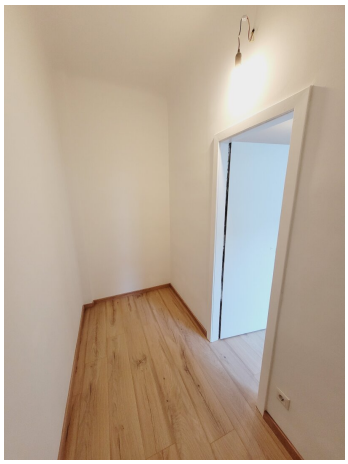
Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.
Saarplatz 8
1190 Wien

H +43 660 5956423

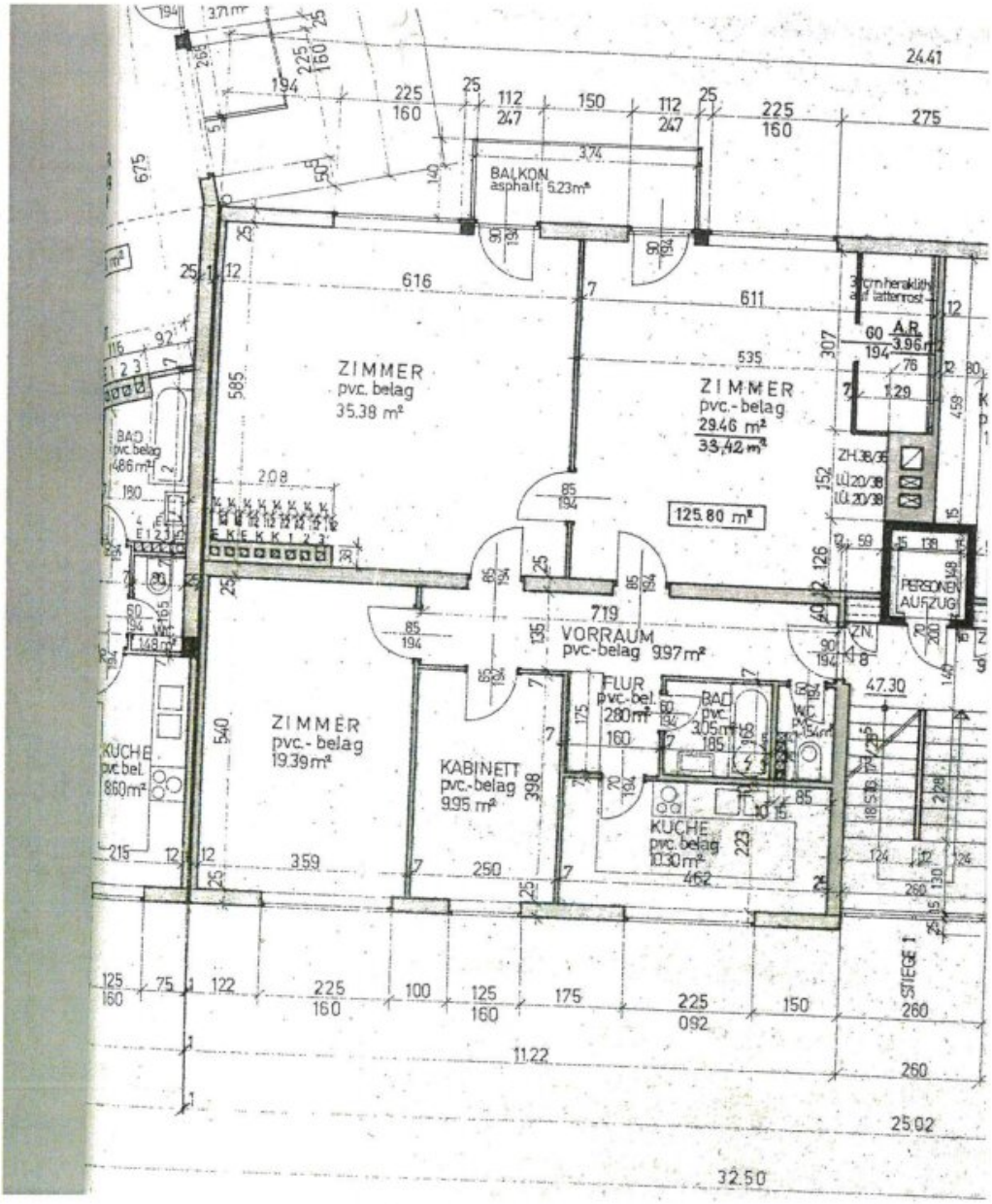
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







ENGIAN


BALKON
asphalt 5.23m²
ZIMMER
pvc. belag
35.38 m²
ZIMMER
pvc.-belag
29.46 m²
33.42 m²
125.80 m²
A.R.
3.96 m²
PERSONEN AUFZUG
VORRAUM
pvc-belag 9.97 m²
FLUR
pvc-bel
2.80 m²
BAD
pvc
3.05 m²
WC
KUCHE
pvc. belag
10.30 m²
ZIMMER
pvc.-belag
19.39 m²
KABINETT
pvc.-belag
9.95 m²
KUCHE
pvc.bel.
8.60 m²
BAD
pvc.belag
4.86 m²
STIEGE 1
24.41
11.22
25.02
32.50

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine **topsanierte vier-Zimmer Wohnung** beim **Schwendermarkt**.

Das Haus

Gepflegter Neubau in zentraler Wiener Lage. Drei Stationen vom Westbahnhof entfernt. Sehr gute Infrastruktur am Schwendermarkt, der Reindorfgasse und der Äußeren Mariahilfer Straße.

Die Wohnung

Diese helle Wohnung ist **125,80 m²** groß, zentral begehbar, liegt im **3. Liftstock** und besteht aus

- Vorzimmer
- 2 große Zimmer mit gemeinsamem Balkon
- 1 mittelgroßes Zimmer
- 1 kleines Zimmer
- eingerichtetes Badezimmer mit Dusche
- eingerichtete Küche mit Geräten
- separates WC
- Abstellraum innerhalb der Wohnung

Die Wohnung wurde **2025 topsaniert**. Sie ist **ost-westseitig** ausgerichtet. Über den zentralen Vorraum sind alle Räume **getrennt begehbar**. Die zwei großen Zimmer teilen sich einen gemeinsamen Balkon, blicken beide in den ruhigen Innenhof, sind jeweils über 30 m² groß und

eignen sich für eine großzügige Wohngemeinschaft. Eines der beiden großen Zimmer hat einen **großen Abstellraum**. Die zwei kleinen Zimmer blicken Richtung Westen auf den Schwendermarkt/die Braunhirschengasse. Die Küche ist mit einer neuen **voll ausgestatetten Einbauküche** möbliert. Durch Ihre Ausrichtung und Stockwerkslage ist die Wohnung sehr **hell und freundlich**.

Aufgrund der vier getrennt begehbaren Zimmer ist die Wohnung auch für Wohngemeinschaften geeignet.

Im Hof kann **alternativ ein Parkplatz** angemietet werden.

Weiters:

- Heizung mit Fernwärme (Akonto in der Miete enthalten)
- großes Kellerabteil
- Parkplatz möglich

Die Miete:

Die Wohnung wird auf **5 Jahre befristet** vermietet. Die monatliche **Gesamtmiete inkl. Heizkostenakonto beträgt EUR 1.980.-** und besteht aus

- Miete EUR 1.185,21
- Betriebskosten EUR 324,46
- Heizkostenakonto EUR 200,26
- Liftkosten EUR 71,77
- Umsatzsteuer EUR 198,30

Optional kann ein **KFZ-Stellplatz** im Hof um EUR 108.- pro Monat dazugemietet werden.

Die Kaution beträgt EUR 7.000.-, einmalige Bearbeitungsgebühr EUR 480.-

Bei Interesse an der Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.