

**WUNDERSCHÖNE 2-ZIMMER DG-WOHNUNG MIT BALKON
IN SEHR GUTER LAGE - GARAGE OPTIONAL**



Objektnummer: 2497

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	1.099,70 €
Kaltmiete (netto)	791,00 €
Kaltmiete	999,73 €
Betriebskosten:	208,73 €
USt.:	99,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

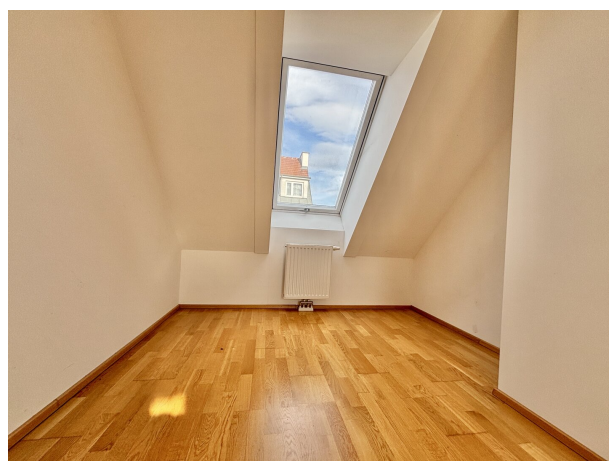
Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

T +43 676 5285527

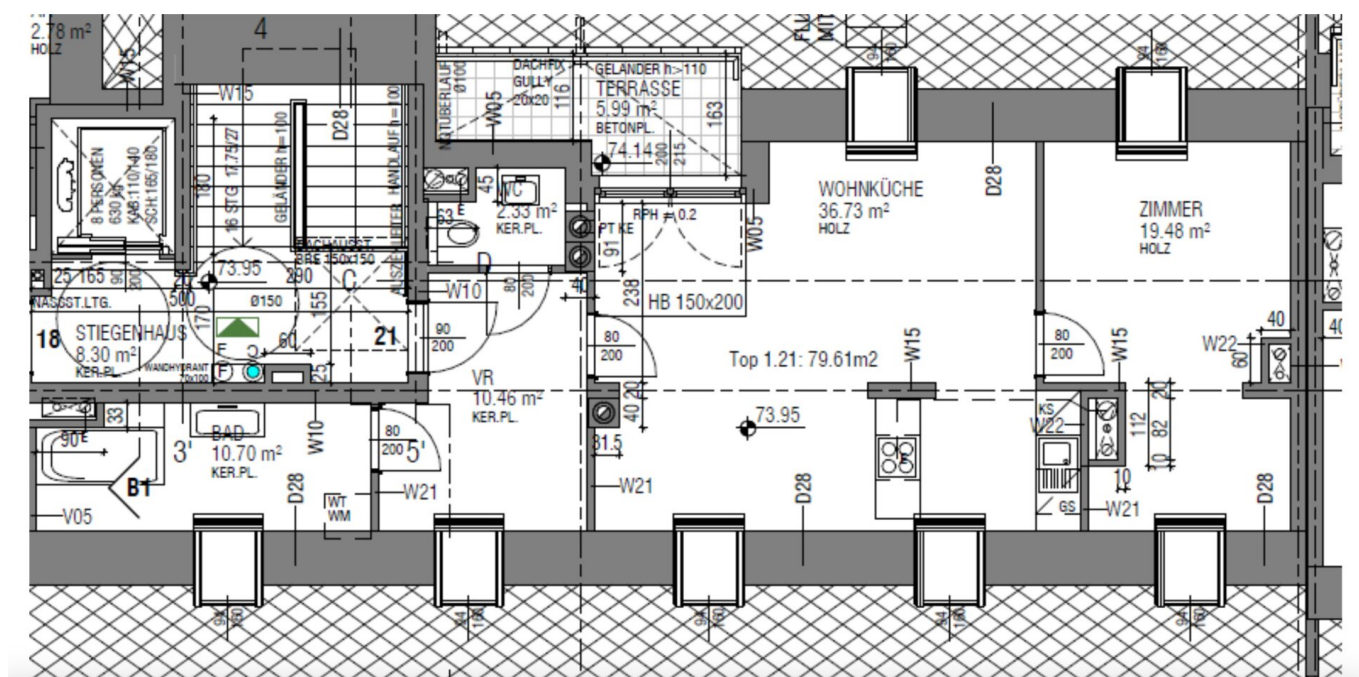
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

BESICHTIGUNGEN KÖNNTEN AM SAMSTAG, 19. APRIL 2025 UM CA. 10.30 UHR STATTFINDEN. BITTE MELDEN SIE SICH PER E-MAIL ODER TELEFONISCH AN, SOFERN SIE IN EINEM AUFRECHTEN ARBEITSVERHÄLTNIS STEHEN. ICH FREUE MICH AUF EINEN TERMIN MIT IHNEN!

Willkommen in der **Rotenhofgasse 8, Top 21, 1100 Wien!** Diese charmante Immobilie besticht durch ihre sehr gute Lage und die moderne Ausstattung. Auf großzügigen 2 Zimmern und einem gemütlichen Balkon lässt es sich hier wunderbar leben.

Die Wohnung präsentiert sich in neuwertigem Zustand und bietet den idealen Rückzugsort im Herzen der Stadt. Das große, voll ausgestattete Badezimmer ist ansprechend gestaltet und lädt zu entspannten Momenten ein. Ein praktisches Vorzimmer sorgt für eine einladende Atmosphäre. Zudem steht ein Abstellraum zur Verfügung, um Ihre persönlichen Dinge optimal zu verstauen.

Optional können Sie einen Garagenplatz anmieten, der Ihnen das Suchen nach einem Parkplatz erspart. Für alle Fahrradliebhaber gibt es zudem einen Fahrradabstellbereich, der Ihre Räder sicher aufbewahrt.

Die Leibnitzgasse/Rotenhofgasse zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zum Verweilen ein. Auch ein wunderbarer Markt lässt sich bequem zu Fuß erreichen. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht es Ihnen, die gesamte Stadt ohne Auto zu erkunden.

AUFTEILUNG:

- großzügiger Wohnbereich mit schöner Einbauküche und Ausgang auf den Balkon
- 1 weitere Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Toilette
- Abstellraum
- Vorraum

- Kellerabteil

AUSSTATTUNG:

- Parkettboden in allen Wohnräumen
- gut ausgestattetes Badezimmer
- Innenjalousien
- moderne, vollausgestattete Einbauküche
- Zentralheizung mit Fernwärme
- Garagenplatz optional
- Kellerabteil
- Fahrradabstellbereich

GARAGE:

Ein Garagenplatz kann optional um EUR 100,00 pro Monat angemietet werden. (Kautio EUR 300.00 plus Vergebühung des Garagenmietvertrages EUR 36,00 einmalig)

Für den Garagenschlüssel werden EUR 50.00 als Kautio und für den Garagenhandsender werden EUR 100.00 eingehoben.

VERKEHRSANBINDUNG/INFRASTRUKTUR:

U-Bahn Reumannplatz und

Straßenbahnlinien 6, 11 und O in unmittelbarer Nähe.

Die Nahversorgung ist wunderbar, sei es der nahegelegene Markt der jeden Tag bis 13.00 Uhr geöffnet hat oder div. Lokalen und Einkaufsmöglichkeiten - herrlich!!!

RESÜMEE:

Zögern Sie nicht und ergreifen Sie die Gelegenheit, diese bezaubernde Stadtwohnung zu Ihrem neuen Zuhause zu machen!

PREISE:

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und USt. (ohne Heizung und Strom): **EUR 1.099,70**

Kaution: EUR 3.150,--

Mietvertragsdauer: 5 Jahre

Ursula Rabas

Tel.: 0676 528 55 27 oder per E-Mail: immobilien@rabas.wien

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

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

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap