

## UNBEFRISTETE ALTBAUWOHNUNG BEI DER U3 / ERDBERGSTRASSE



Zimmer 1

**Objektnummer: 4174**

**Eine Immobilie von Realbüro Sabine Steinecker**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Adresse           | Erdbergstrasse                  |
| Art:              | Wohnung                         |
| Land:             | Österreich                      |
| PLZ/Ort:          | 1030 Wien                       |
| Alter:            | Altbau                          |
| Wohnfläche:       | 105,00 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:           | 4                               |
| Bäder:            | 1                               |
| WC:               | 1                               |
| Heizwärmebedarf:  | 122,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 1.372,57 €                      |
| Kaltmiete (netto) | 973,83 €                        |
| Kaltmiete         | 1.247,88 €                      |
| Betriebskosten:   | 273,10 €                        |
| USt.:             | 124,69 €                        |
| Provisionsangabe: |                                 |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

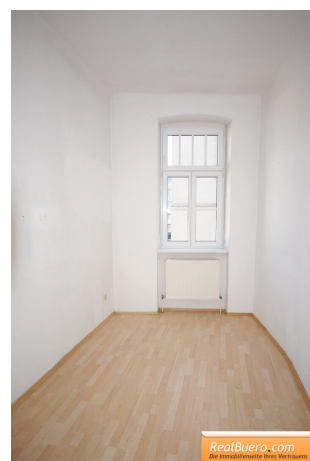
## Ihr Ansprechpartner

### Sabine Steinecker

Realbüro Sabine Steinecker  
Kandlgasse 9  
1070 Wien

T + 43 676 922 63 81

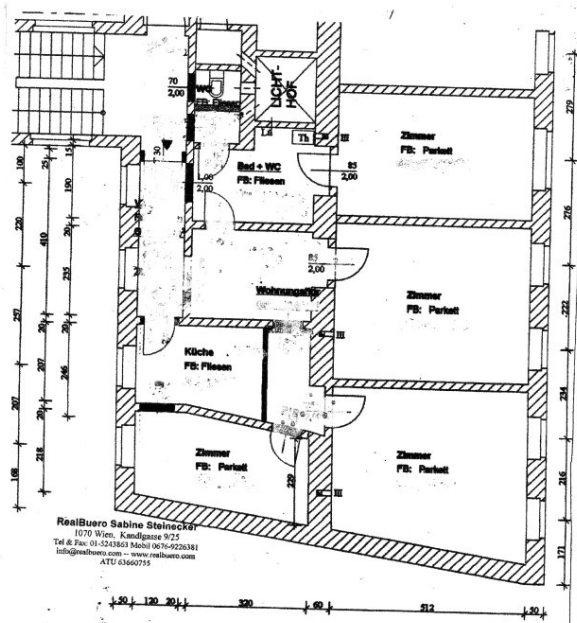
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







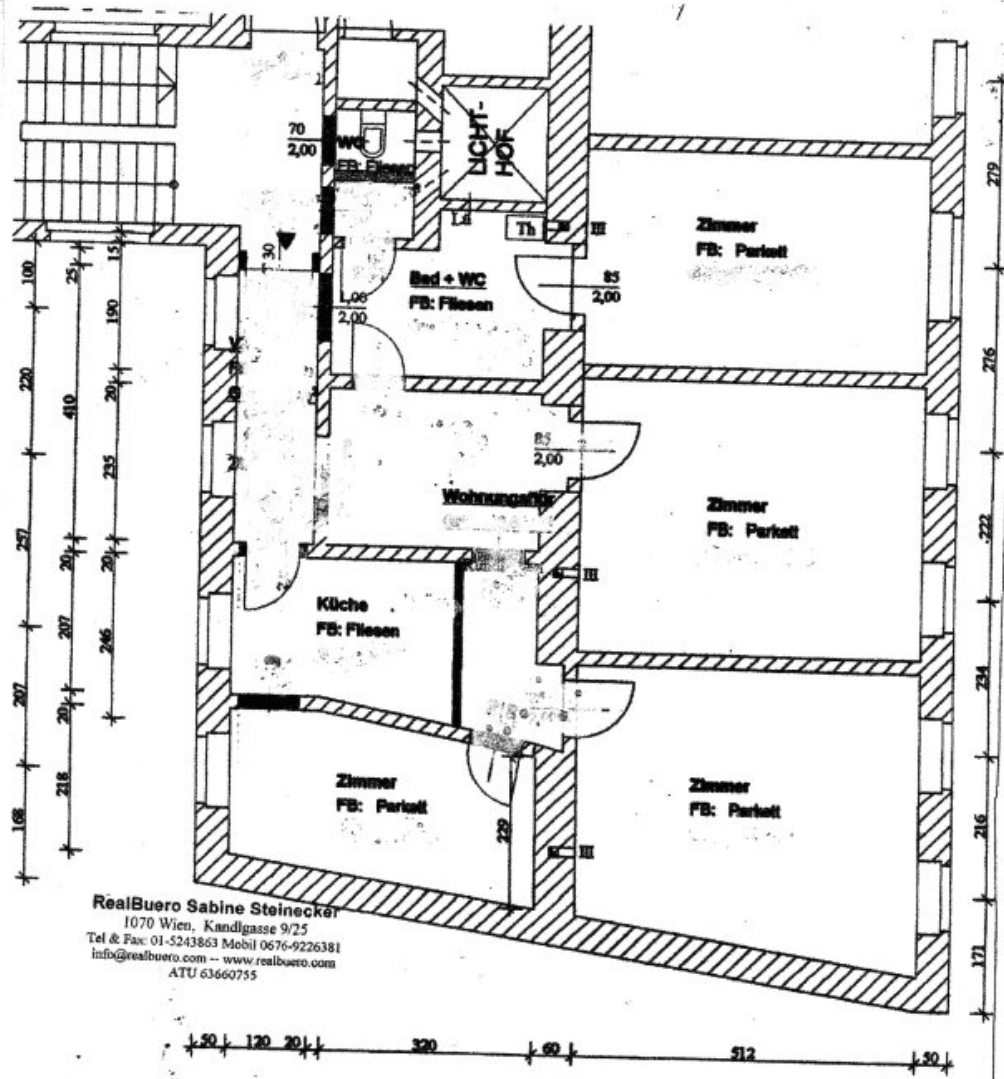




RealBuero.com  
 Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

**Die Arbeiter  
 sind nicht  
 fertig.  
 Daher noch  
 keine Fotos**

RealBuero.com  
 Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero Sabine Steinecker  
 1070 Wien, Kandlgasse 9/25  
 Tel & Fax: 01-5243863 Mobil 0676-9226381  
 info@realbuero.com -- www.realbuero.com  
 ATU 63660755

## Objektbeschreibung

**Es können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktabgaben bearbeitet werden. Bitte lesen Sie als weiteren Schritt, die vom Innendienst erhaltenen Mail. Telefonisch bieten wir keine Besichtigungstermine an. Herzlichen Dank im Voraus.**

**Unbefristete Altbauwohnung in der Erdbergstrasse Nähe Würtzlerstrasse bestehend aus:**

- Vorzimmer
- Küche hofseitig mit Abwäsche und Herd sowie Geschirrspüleranschluss
- 3 Räume straßenseitig mit Parkettboden, (2 Zimmer davon haben ca. je 20 m<sup>2</sup>, das 3. Zimmer ca. 16 m<sup>2</sup>)
- 1 Raum - hofseitig mit Laminatboden (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Toilette

**Sonstiges:**

- unbefristete Hauptmiete, anmietbar ab 1.3.2025 (**die Wohnung wird gerade neu ausgemalt und es werden noch einige Ausbesserungsarbeiten durchgeführt**)
- 3. Stock ohne Lift
- Kunststofffenster
- Fahrradständer im Hof



- Fahrradabstellraum im Haus
- die Wohnung kann maximal 3 Personen bewohnt werden
- WG Nutzung wäre möglich
- Hundehaltung ist hier leider nicht möglich

**Zusatzangebot:**

- bei Interesse wäre vorab auch eine Videopräsentation der Wohnung möglich

**Monatliche Kosten: € 1.372,57**

- Nettomiete € 973,83
- Betriebskosten € 273,10
- Umsatzsteuer 10 %

**Nebenkosten:**

- € 6700.- Kautions

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Mieter/Vermieter, Pächter/Verpächter finden Sie auf [unserer Homepage](http://www.realbuero.com): [www.realbuero.com](http://www.realbuero.com)

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap