

**ERSTBEZUG | WEINBERGE | HELL | ZENTRAL
BEGEHBAR**



Objektnummer: 7311/510

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,09 m ²
Nutzfläche:	88,09 m ²
Gesamtfläche:	88,09 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Gesamtmiete	1.690,00 €
Kaltmiete (netto)	1.318,98 €
Kaltmiete	1.536,36 €
Betriebskosten:	217,38 €
USt.:	153,64 €
Provisionsangabe:	

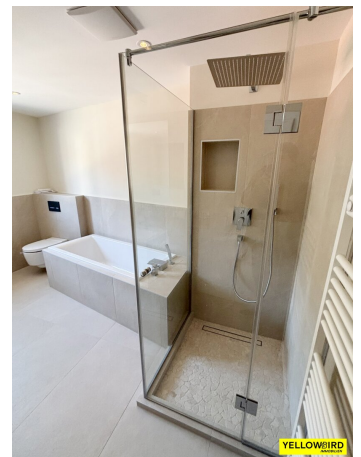
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

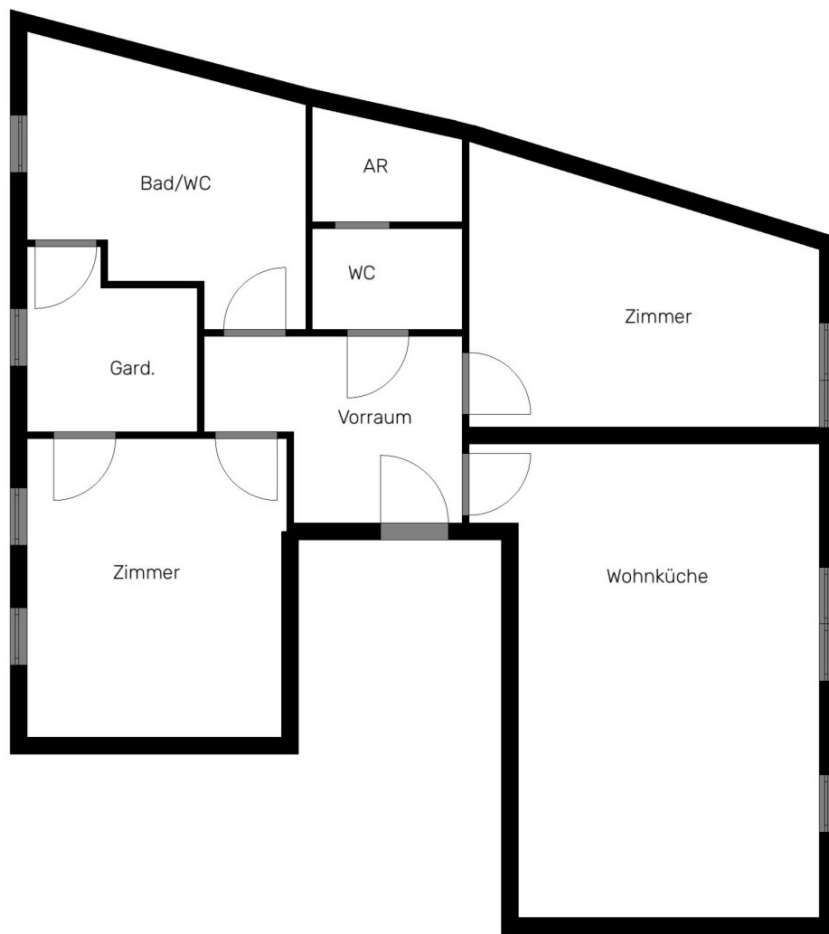


Emilio Stoisser









Objektbeschreibung

Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – in der idyllischen Sieveringer Straße im 19. Bezirk. Mit einer Wohnfläche von **88 m²**, verteilt auf **3 Zimmer**, bietet sie ausreichend Platz für komfortables Wohnen.

Die Wohnung liegt in einem **Neubau aus dem Jahr 1960** und wurde soeben **generalsaniert**. Eine moderne **Küche und ein möbliertes Bad** sind bereits vorhanden. Durch die **sehr gute Lage** genießen Sie die ruhige, grüne Umgebung von Sievering mit direktem Zugang zu den Weinbergen und Heurigen sowie die Nähe zum Wienerwald für Erholung im Freien.

HIGHLIGHTS

- Hervorragende öffentliche Anbindung (Bushaltestelle 39A Sievering befindet sich direkt vor dem Haus)
- Zahlreiche Heurige in unmittelbarer Nähe
- WG geeignet
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

INFOS ZUR WOHNUNG

- STOCKWERK: 2. Stock
- BEZIEHBAR: Sofort
- WOHNFLÄCHE: ca. 88,09 m²
- ZIMMER: 3
- BADEZIMMER: Waschbecken, Badewanne, Dusche und WC

- TOILETTEN: Separat
- RAUMHÖHE: ca. 2,50 m
- HEIZUNG: Gasetagenheizung
- KÜCHE: Vollausrstattung inkl. Mikrowelle
- MÖBLIERUNG: Sitzgarnitur und Waschmaschine sind im Mietpreis enthalten
- ALARMANLAGE
- KLIMAANLAGE im Wohnzimmer
- SMARTHOME Steuerung
- KELLERABTEIL
- VERKEHRSANBINDUNG: Buslinie 39A unmittelbar vor der Türe
- INFRASTRUKTUR: Sämtliche Nahversorger gut erreichbar

KOSTEN:

- HAUPTMIETZINS INKL. MWST.: EUR 1.450,88
- BETRIEBSKOSTEN INKL. MWST.: EUR 239,12
- GESAMTMIETE: EUR 1.690,00

NEBENKOSTEN WELCHE VOM MIETER ZU TRAGEN SIND:

- Wird die Wohnung als Büro oder Dienstwohnung angemietet, wird eine Provision in Höhe von 3 BMM fällig.
- KAUTION: EUR 8.000,00

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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 <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap