

## **Pärchenwohnung mit idealem Grundriss - Nähe Währinger Park**



**Objektnummer: 25118**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Pantzergasse                     |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                        |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 56,05 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,52 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 8,89                           |
| Gesamtmiete                   | 1.285,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.039,26 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.168,18 €                       |
| Betriebskosten:               | 128,92 €                         |
| USt.:                         | 116,82 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12

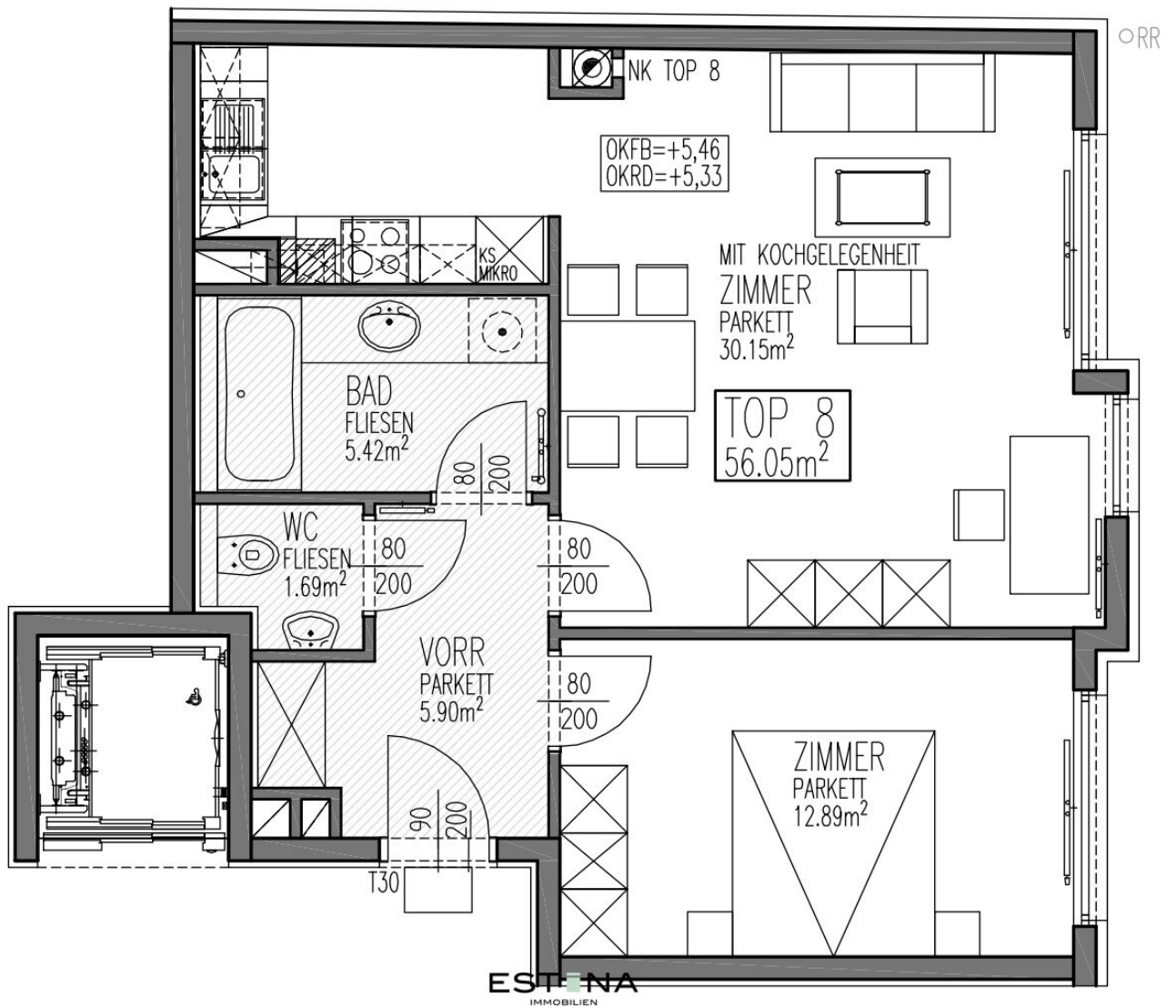












## Objektbeschreibung

Zur Vermarktung steht eine Wohnung mit optimalem Grundriss zur Vermietung. Diese bietet idealen Wohnraum für **Pärchen** oder **Jungfamilien** in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche mit optisch getrennter Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

### Lage:

In unmittelbarer Nähe gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Apotheken, Banken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden. Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Darüber hinaus sorgen zahlreiche Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen für Abwechslung und eine hohe Lebensqualität.

### Öffentliche Anbindung:

Bus: 37A

Straßenbahnlinie: 37, 38, D

### Kosten:

Miete: € 1.285,00 inkl. BK und USt.

Kaution: € 3.855,00

### Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herr Benedikt Wawra** unter [wawra@estina.at](mailto:wawra@estina.at) oder mobil unter [0676 331 85 44](tel:06763318544).

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