

## IDEAL EINGETEILTE 2 ZIMMER WOHNUNG



**Objektnummer: 960/71452**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

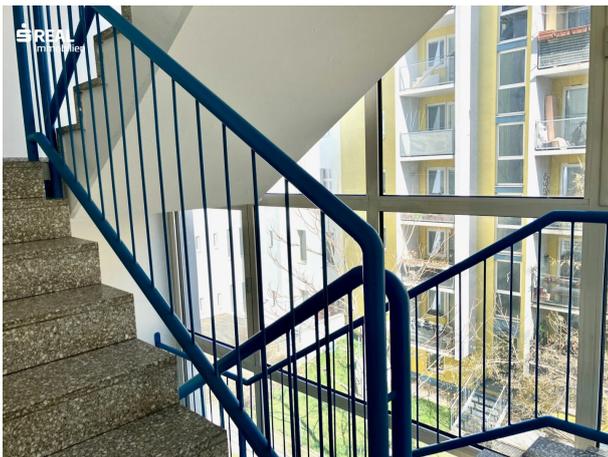
Adresse	Muhrengasse 53
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 59,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,16
Gesamtmiete	1.049,46 €
Kaltmiete (netto)	621,00 €
Kaltmiete	781,32 €
Betriebskosten:	160,32 €
Heizkosten:	158,34 €
USt.:	109,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

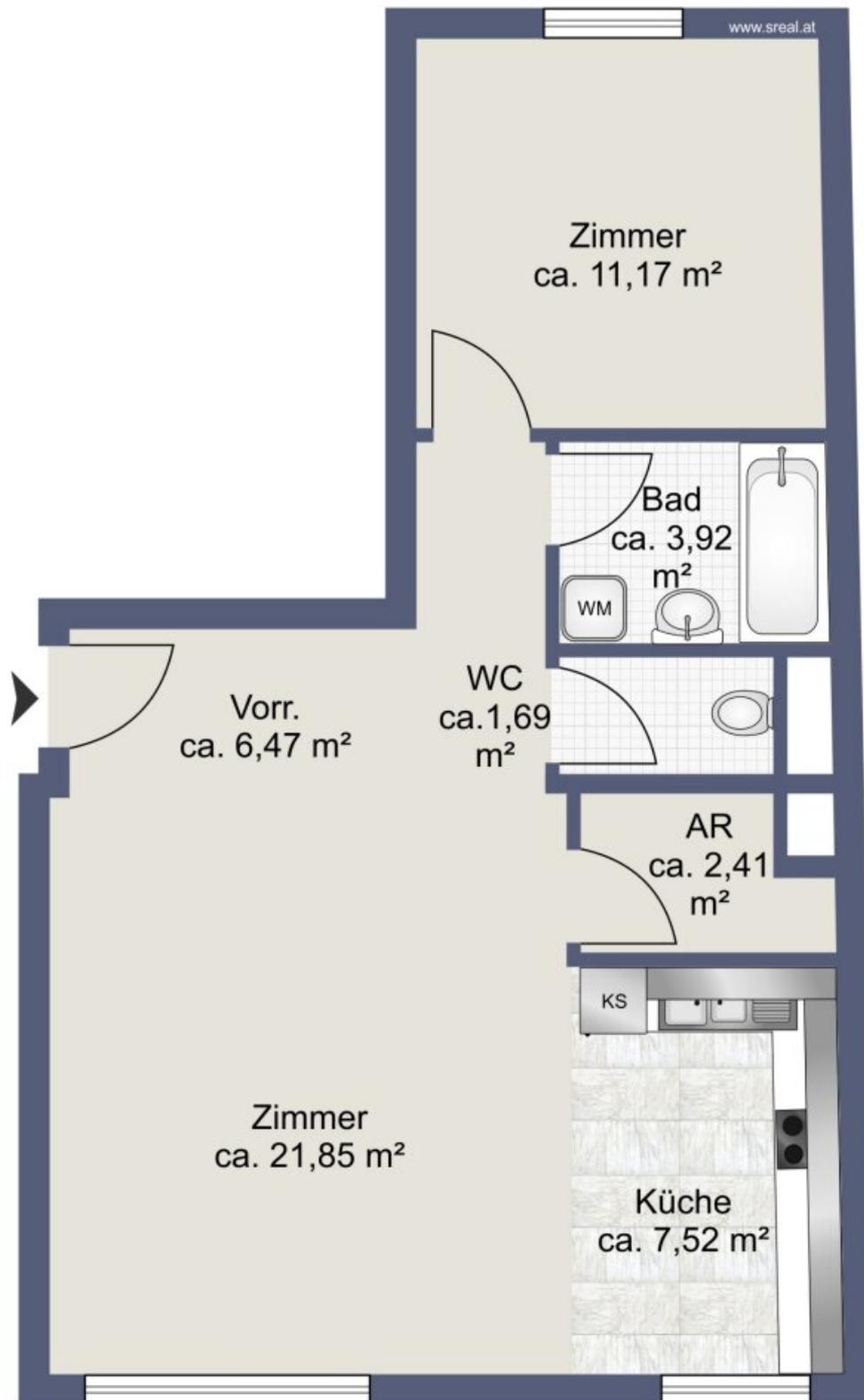
## Ihr Ansprechpartner



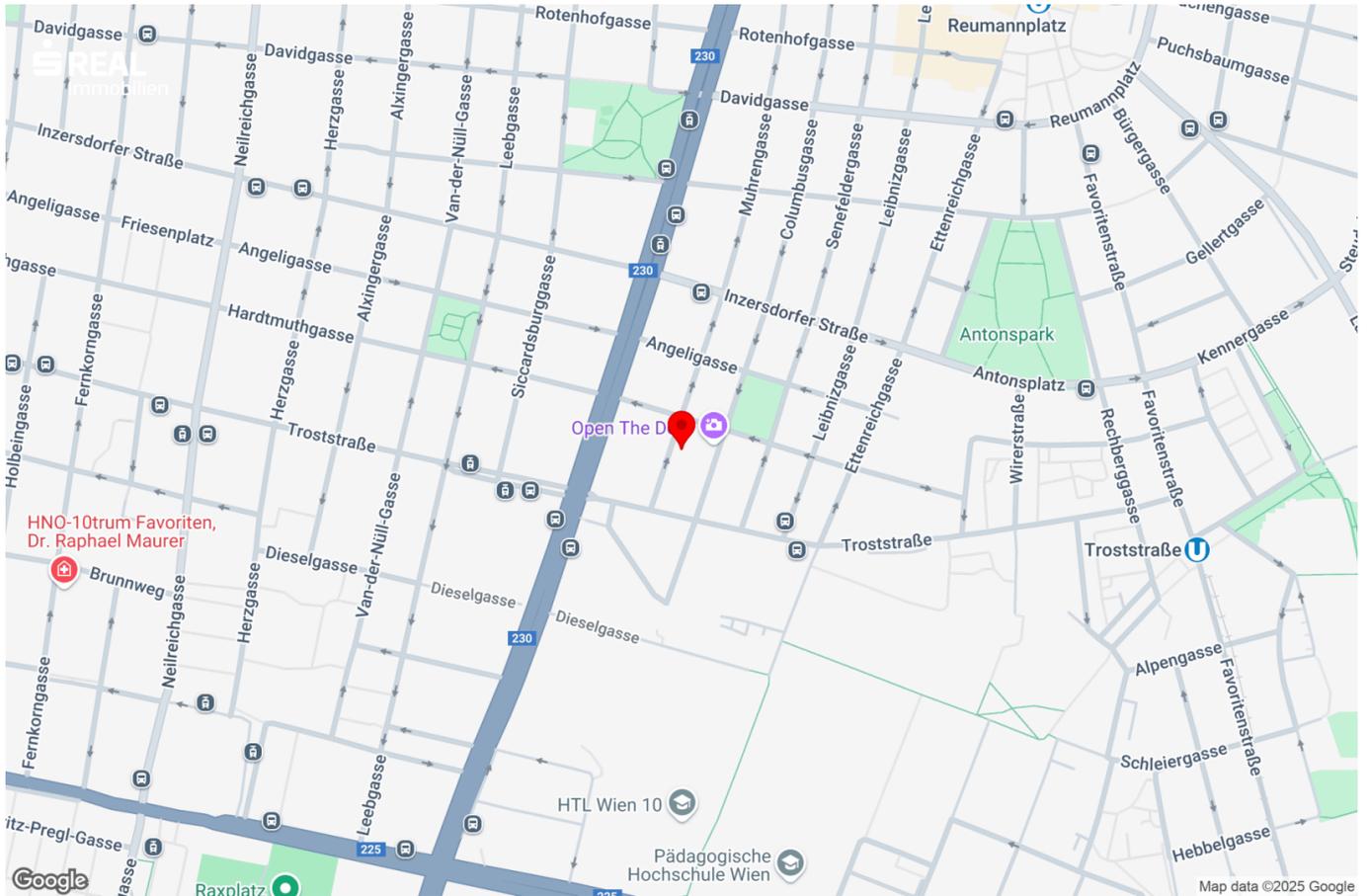
DI (FH) Andreas Kolar







Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

Zur Vermietung gelangt eine, schöne, helle, sehr gepflegte 2-Zimmer-Neubauwohnung in einer gepflegten Wohnhausanlage. Das Haus wurde 1993 errichtet und befindet sich in einem guten Zustand. Die Wohnung verfügt über eine schöne helle Wohnküche, die hofseitig ausgerichtet ist.

Die Wohnung ist dzt. noch befristet vermietet, weshalb auch nur Fotos des Hauses und der Allgemeinflächen abgebildet sind.

Beziehbar ab Mai 2025.

### Raumaufteilung

Die Wohnung liegt im 4. Liftstock, ist bequem mit dem Aufzug erreichbar, und gliedert sich wie folgt:

Vorraum, Wohnküche mit Küchenblock und aller Geräte, Schlafzimmer, Badezimmer inkl. Dusche und Wanne, getrennte Toilette, Abstellraum

### Ausstattung

Küchenblock inkl. Geräten, Badezimmermöbel.

### Lage und Infrastruktur

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar.

Öffentliche Anbindung: U1 Reumannplatz, Troststraße, Laxenburgerstraße

### Konditionen

Die Wohnung wird vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

Kaution: 3 BMM

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Nebenkosten bei Anmietung:

3 Bruttomonatsmieten KAUTION

Notwendige Unterlagen zur Anmietung:

Einkommensnachweise/Gehaltsbestätigungen der letzten 3 Monate  
(Mindesthaushaltseinkommen netto ca. EUR 2.000,--)

Eine Kopie eines Lichtbildausweises und des Meldezettels.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <175m

Klinik <675m

Krankenhaus <1.650m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <175m

Universität <375m

Höhere Schule <2.575m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <1.450m

#### **Sonstige**

Geldautomat <450m

Bank <450m

Post <450m

Polizei <675m

#### **Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <600m



Straßenbahn <175m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <1.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.