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

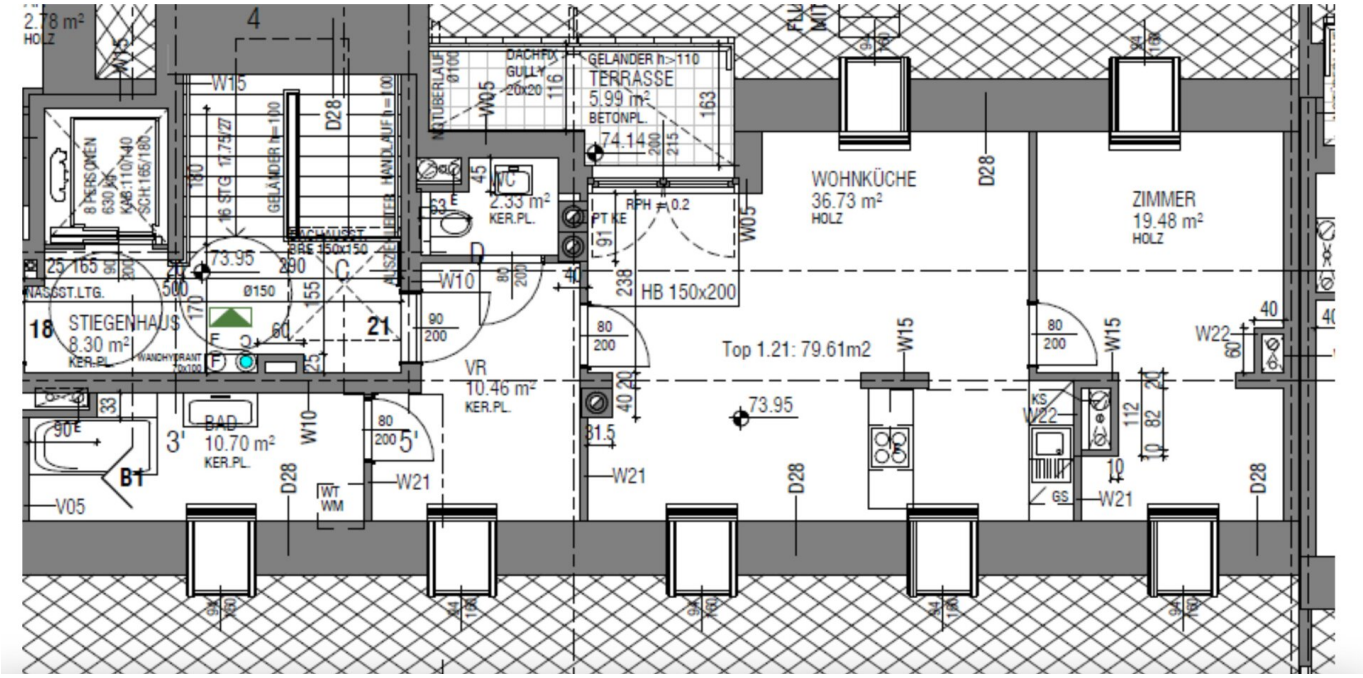
Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

T +43 676 5285527

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

ASMINE KLEIDUNG


2.78 m²
HOLZ
4
W15
D28
8 PERSONEN
630 kg
KAB.110/140
SCHI.165/180
16 STG. 17,75/27
GELÄNDER h=100
HANDLAUF h=100
ABSATZLEITER
DACHFG.
GULLY
20x20
NATUBERLAUF
Ø100
W05
GELÄNDER h>110
TERRASSE
5.99 m²
BETONPL.
74.14
WC
2.33 m²
KER.PL.
PT KE
RPH
0.2
WOHNKÜCHE
36.73 m²
HOLZ
ZIMMER
19.48 m²
HOLZ
HB 150x200
W10
73.95
Ø150
WASSST.LTG.
18
STIEGENHAUS
8.30 m²
KER.PL.
WANDHYDRANT
20x100
21
VR
10.46 m²
KER.PL.
Top 1.21: 79.61m2
W15
W22
KS
GS
W21
BAD
10.70 m²
KER.PL.
3'
5'
B1
V05
WT
WM

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 sind bequem zu Fuß erreichbar. 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. (Kaution EUR 300.00 plus Vergebührung des Garagenmietvertrages EUR 36,00 einmalig)

Für den Garagenschlüssel werden EUR 50.00 als Kaution 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