

**1140, schöne 2-Zimmer Stilaltbauwohnung, WG-geeignet**



**Objektnummer: 370**

**Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 211,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,81
<b>Gesamtmiete</b>	789,40 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	582,00 €
<b>Kaltmiete</b>	717,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,64 €
<b>USt.:</b>	71,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.  
Saarplatz 8  
1190 Wien

H +43 660 5956423

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











## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine sanierte 2-Zimmer Wohnung im ersten Stock eines ruhigen Altbaus in zentraler Lage Nähe Spallartgasse/Hütteldorfer Straße.

### Das Haus:

Gepflegter Altbau in zentraler Wiener Lage. Beste Verkehrsanbindung durch die fußläufig erreichbare U3-Station Hütteldorfer Straße und die Straßenbahnen 10, 49 und 60. Sehr gute Infrastruktur in nächster Umgebung.

### Die Wohnung:

Diese ca. 69 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im **ersten Stock ohne Lift** und besteht aus:

- Vorraum
- 2 getrennt begehbare Zimmer
- Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Man betritt die Wohnung über den zentralen Vorraum. Von hier aus sind **alle Zimmer getrennt begehbar**. Die zwei Zimmer sind Richtung Osten auf die ruhige Straße gerichtet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet noch genügend Platz für Badezimmermöbel. Das Badezimmer hat ein Fenster das in den Küchenbereich schaut und Tageslicht herreinlässt.

Die Küche hat die Fenster in den Innenhof und verfügt über einen praktischen Essplatz. Das WC ist separat und hat ein Fenster ins Freie.

Die Wohnräume sind mit schönem Fischgrätparkettboden ausgestattet. Dadurch, dass alle Räume der Wohnung zentral über den Vorraum begehbar sind, ist die Wohnung **bestens für Wohngemeinschaften geeignet** (zwei getrennt begehbare Zimmer). Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Gasetagenheizung.

**Weiters:**

- pro Stockwerk ein **Gemeinschaftsbalkon** zur Mitbenutzung
- Gegensprechanlage, Kunststofffenster, hohe Räume
- Fahrradabstellplatz im Innenhof
- Gasetagenheizung

**Die Miete:**

Die Wohnung wird **auf 4 Jahre befristet** vermietet.

Die monatliche **Gesamtmiete beträgt EUR 789,40** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 582.-
- Betriebskosten EUR 135,64
- Umsatzsteuer EUR 71,76

Die Kautions beträgt EUR 2.400.-

**Bei Interesse an diesem Objekt senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.