

**Baumeistergasse: Zwei Zimmer (zentral begehbar) mit separater Küche und Balkon!**



**Objektnummer: 3794**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Baumeistergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Gesamtmiete	1.150,00 €
Kaltmiete (netto)	869,48 €
Kaltmiete	988,37 €
Betriebskosten:	118,89 €
Heizkosten:	53,68 €
USt.:	107,95 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marissa Stifter**









## Objektbeschreibung

Vermietet wird hier eine zwei Zimmer Wohnung mit separater Küche und Balkon ab sofort.

Die Wohnung besteht aus einem Vorzimmer, Bad, WC, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Abstellraum, Balkon und Kellerabteil.

Alle Räume sind separat begehbar. Es erwartet Sie eine Wohnung mit Parkettböden und Küchenausstattung mit Geräten. Die Küche ist wie folgt ausgestattet: Einbauküche, Ceranplatte, Backrohr, Kühlschrank, Geschirrspüler, Waschmaschine, Spüle, Parkett, Kunststofffenster.

An den Fenstern sind elektrische Aussenrollos montiert.

Zu Ihrer Sicherheit wurde an der Eingangstür zusätzlich ein Balkenschloss eingebaut.

Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. 58,64 qm + ca. 5 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Ein Kellerabteil ist selbstverständlich vorhanden mit ca. 4 m<sup>2</sup>.

Lage:

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Liegenschaft eine attraktive Wohnlage bietet, die sowohl Ruhe und Naturnähe, als auch eine ausgezeichnete Anbindung an die Infrastruktur und den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

Die Baumeistergasse befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk, Ottakring. Die Lage ist als eine ruhige Vorstadtgegend am Fuße des Wilhelminenberges zu beschreiben, was eine Kombination aus städtischem Wohnen und der Nähe zu Naherholungsgebieten bietet.

Infrastruktur:

Die Infrastruktur ist gut entwickelt.

- **Nahversorgung:** Diverse Supermärkte, Geschäfte und Dienstleister entlang der revitalisierten Thaliastraße.

- **Bildung und Freizeit:** Die Nähe zum Wilhelminenberg bietet Möglichkeiten zur Erholung in der Natur. In der Umgebung sind außerdem diverse Freizeitmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe, wie beispielsweise Heurige, vorhanden.

#### Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** Die U3-Station Ottakring ist gut erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum.
- **Straßenbahn und Bus:** In der Nähe verkehren die Straßenbahnlinien 2, 10 und 46 sowie diverse Buslinien, die die Anbindung innerhalb des Bezirks und zu anderen Teilen Wiens verbessern.
- **S-Bahn:** Die S-Bahn-Stationen Hernalser Hauptstraße bzw. Ottakring sind ebenfalls gut erreichbar und bieten eine Verbindung zum regionalen Schienenverkehr.

#### Konditionen:

Beziehbar ab sofort; Mietdauer: 3 Jahre;

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Die Gesamtmiete für die Wohnung inklusive den Betriebskosten, Heizung und Warmwasser, und anteilliger USt. beträgt € 1.150,--

Die Kautions beläuft sich auf € 3.600,-- // Mietvertragserstellungskosten: € 360,-- inkl. 20% MwSt.

Der Strom ist nicht inkludiert und wird auf den Mieter umgemeldet.

Eine Haushaltsversicherung wird empfohlen.

## **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: **stifter@pr-immobilien.at**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap