

## **Wiedner Hauptstraße - 2 Zimmer Altbau mit Loggia, 4. Stock**



Aussicht

**Objektnummer: 6876/1548**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,16 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,16 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	95,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 204,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,93
<b>Gesamtmiete</b>	1.468,65 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.113,37 €
<b>Kaltmiete</b>	1.335,13 €
<b>Betriebskosten:</b>	221,76 €
<b>USt.:</b>	133,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



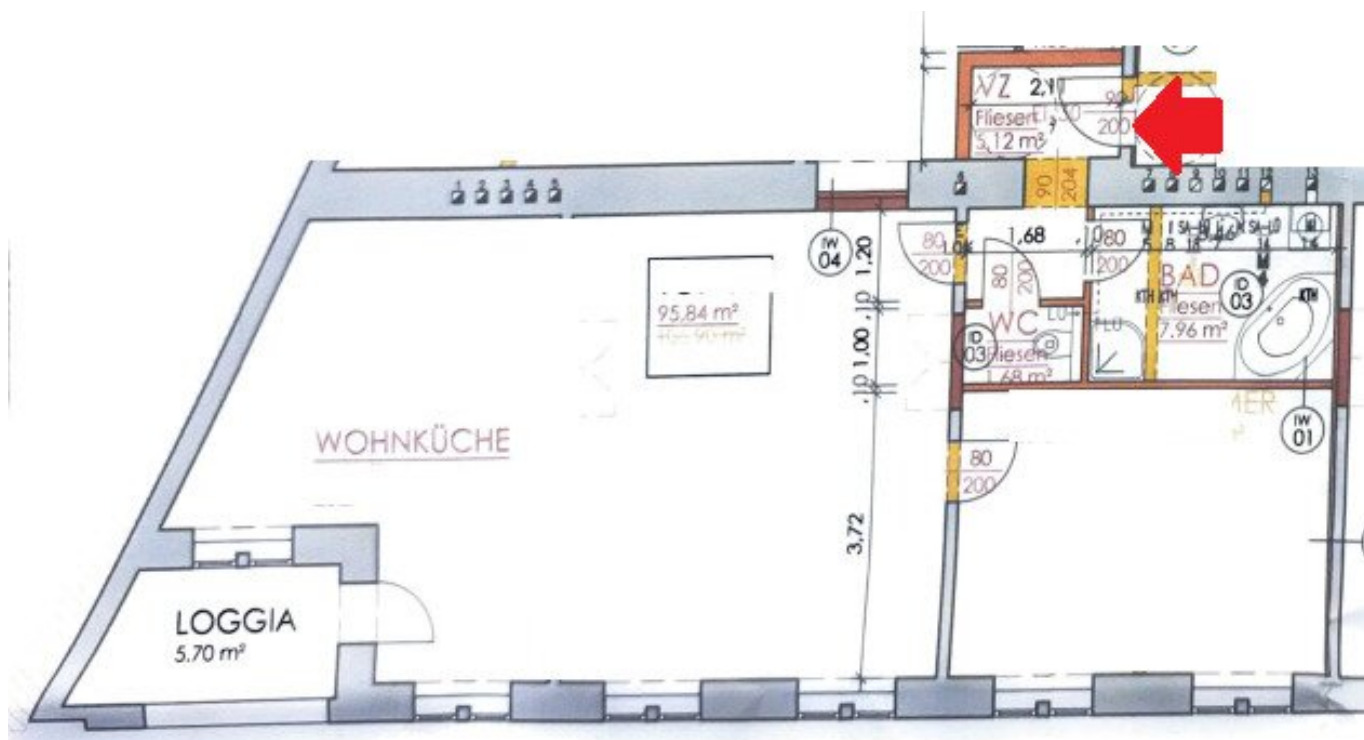
**Michelle Gnadenberger**

BRI Immobilienmakler GmbH  
Peter-Jordan-Straße 8









## Objektbeschreibung

1040 Wien - Wiedner Hauptstraße

repräsentative 2 Zimmer Altbauwohnung mit Loggia zu vermieten,

4. Stock (es wird ein Lift eingebaut, welcher voraussichtlich im Herbst 2026 fertiggestellt wird),

95,16m<sup>2</sup> Wohnfläche,

Wohnzimmer, separate Einbauküche und Zugang zur Loggia, Schlafzimmer, Vorzimmer,

Bad mit Dusche und Wanne,

separates WC,

Gasetagenheizung,

Mietdauer: 3 Jahre,

die Wohnung verfügt über kein Kellerabteil,

BMM: € 1.468,65 € ( inkl. BK und 10% UST. )

nach Fertigstellung des Liftes erhöht sich die BMM um die Lift-BK in Höhe von aktuell € 19,03 netto,

### **Nebenkosten bei Anmietung:**

Kaution: € 4.350,00

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap