

**Provisionsfrei: Unbefristeter 98m<sup>2</sup> Altbau mit 11m<sup>2</sup>  
Süd-Loggia und Einbauküche - 1070 Wien!**



Zimmer 1

**Objektnummer: 7686**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	98,47 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.799,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.449,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.636,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,55 €
<b>USt.:</b>	163,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



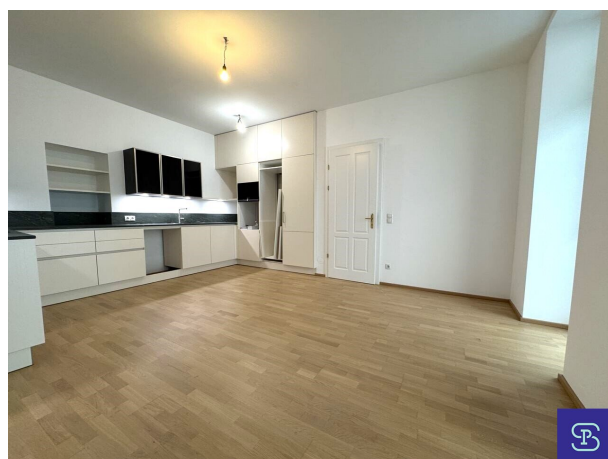
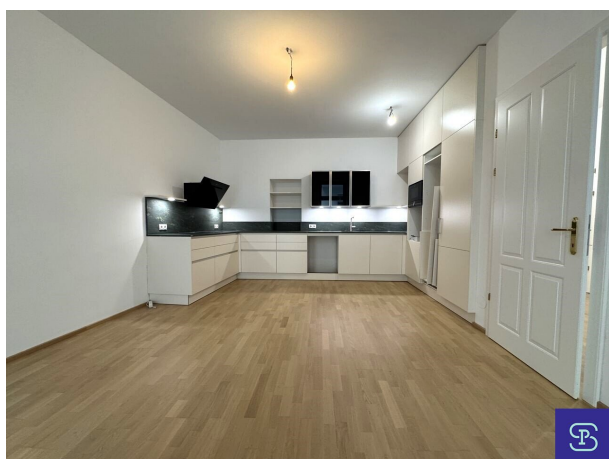
**Anna Sitarz**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG  
1010 Wien











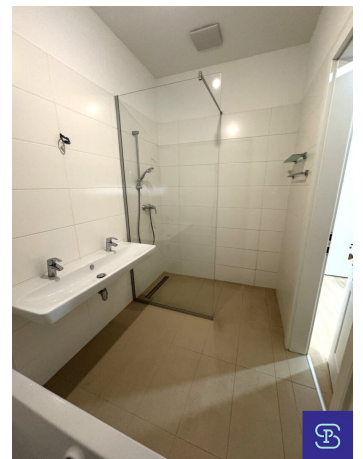
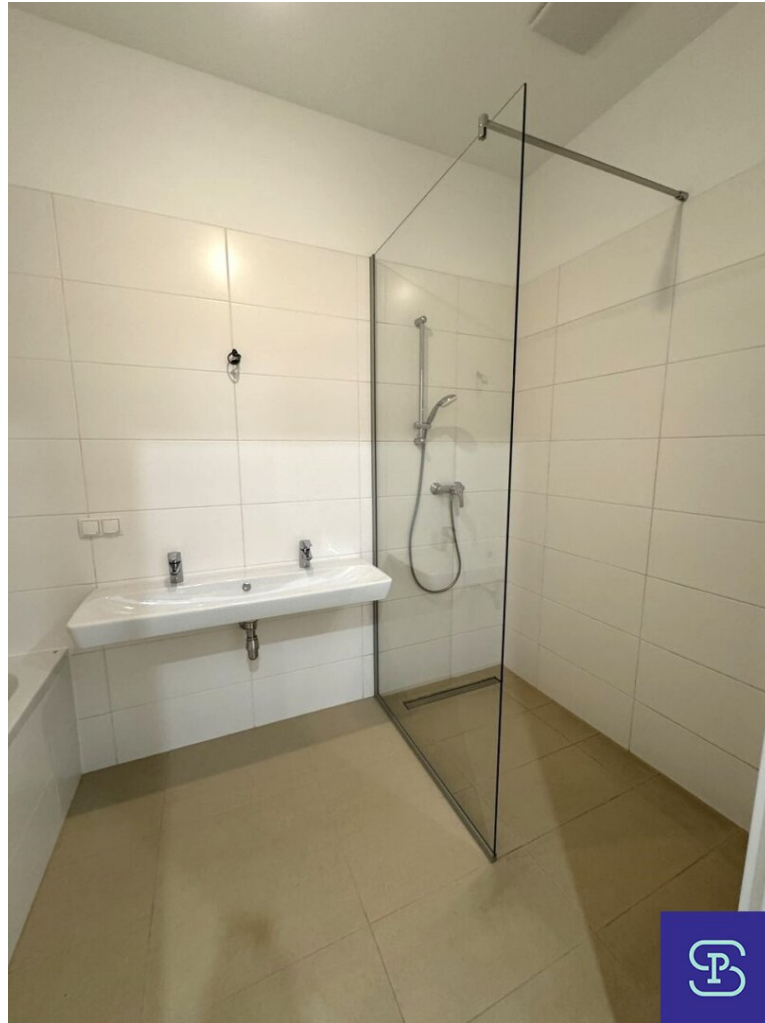


















## Objektbeschreibung

### **Unbefristeter 98m<sup>2</sup> Altbau mit 11m<sup>2</sup> Loggia im repräsentativem Altbau!**

Diese unbefristete Altbauwohnung befindet sich im 1. Stock (mit Lift) eines aufwendig renovierten Altbaus in der Neustiftgasse. Die Wohnung ist nord- und südseitig ausgerichtet und besteht aus 1 Wohnzimmer mit integriertem Küchenbereich, 2 Zimmern, gr. Badezimmer, Vorraum, WC sowie ca. 11m<sup>2</sup> hofseitigem Balkon/Loggia,.

**Ausstattung:** Altbau nach Komplettsanierung (Ende 2020), hochwertige Einbauküche\*, Parkettböden, Fernwärmeheizung, Fliesenbad mit Badewanne und verglaster Walk-In Dusche, neuer Lift, SAT-, Telekabel- und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage,. Optional kann im Haus ein Garagenplatz angemietet werden.

**Ablöse für neuwertige Einbauküche mit Steinplatte (NP ca. € 26.000,-) an Vormieter VB € 3.200,-**

Sehr begehrte und zentrale Lage mit perfekter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung durch U6 und U3-Nähe, Autobus 48A, 13A und Straßenbahnlinie 46 in Gehweite. Das gesamte Haus wurde, ebenso wie die angebotene Wohnung, kürzlich sehr aufwendig generalssaniert und befindet sich in repräsentativem Bestzustand mit ausgezeichneter Mieterstruktur.

Die Wohnung wird ab sofort in unbefristeter Hauptmiete vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 1.799,70**

(HMZ € 1.449,- + Bk € 157,55 + Lift € 29,54 + 10% USt. € 163,61)

Kaution € 5.400,-

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.



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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap