

**Anton-Baumgartner-Straße - repräsentative 3 Zimmer
DG-Wohnung mit Terrasse und Garage**



Objektnummer: 6876/1591

Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,18 m²
Nutzfläche:	78,18 m²
Gesamtfläche:	78,18 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,97 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.405,56 €
Kaltmiete (netto)	1.147,73 €
Kaltmiete	1.277,79 €
Betriebskosten:	113,64 €
USt.:	127,77 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michelle Gnadenberger

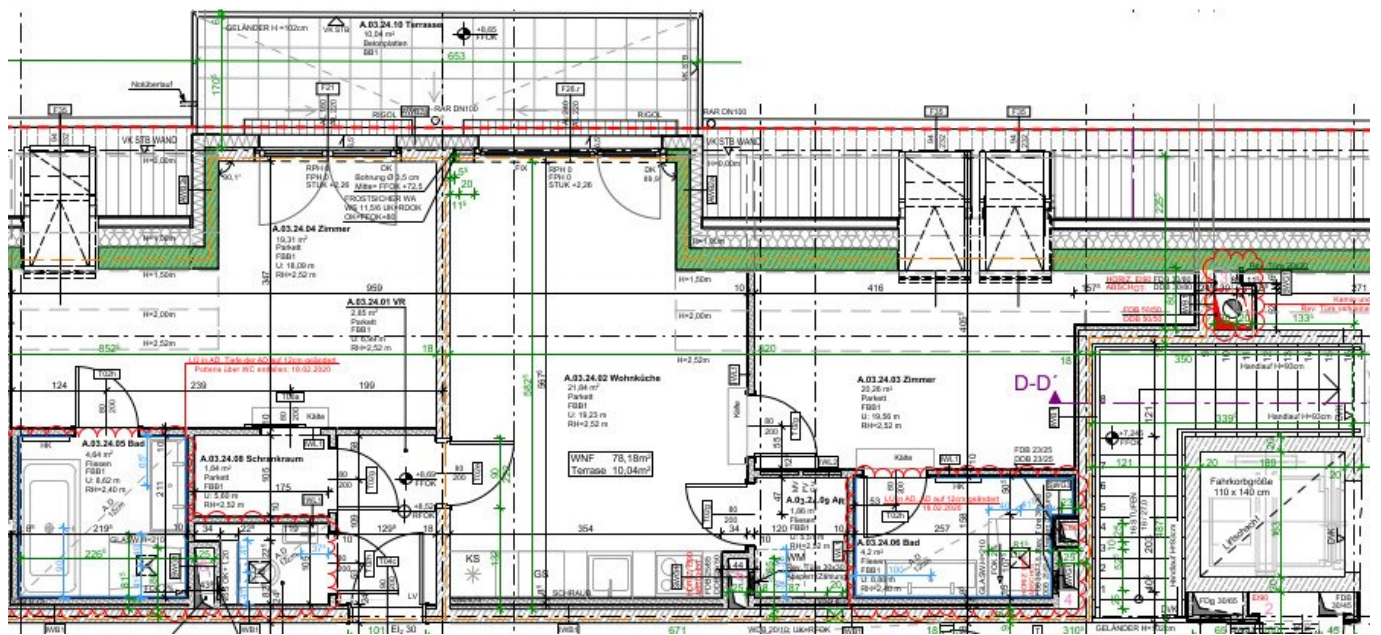
BRI Immobilienmakler GmbH











Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessenten!

Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass ich mich vom 04.03.2026 bis einschließlich 11.03.2026 im Urlaub befinde und in dieser Zeit telefonisch nicht erreichbar bin.

Während meiner Abwesenheit vertritt mich meine Kollergin Frau Arjeta Gojani, erreichbar unter folgender Telefonnummern/E-Mail: +43 (1) 391 13 11 / ag@brichard.at.

Ihre Anfrage werde ich ab dem 12.03.2026 bearbeiten.

1230 Wien - Anton-Baumgartner-Straße

repräsentative 3 Zimmer DG-Wohnung mit 10,04m² großer Terrasse und Garage,

die Badner Bahn Station Inzersdorf sowie die Buslinien 66A und 67B sind nur wenige Gehminuten entfernt,

die Wohnung ist mit einer Klimaanlage ausgestattet und kann ab sofort bezogen werden,

78,18m² Wohnfläche zzgl. 10,04m² große Terrasse,

Wohnzimmer mit offener Einbauküche und Zugang zur Terrasse, Schlafzimmer mit angrenzendem Bad (mit Wanne und Dusche) Schrankraum und Zugang zur Terrasse, Kinderzimmer mit angrenzendem Bad (mit Dusche), Vorzimmer,

separates WC,

Fernwärme (Fußbodenheizung),

1 Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss) vorhanden,

1 Kellerabteil verfügbar,

Mietdauer: 5 Jahre,

bei Bedarf kann ein Garagenplatz für extra € 100,00 brutto/Monat gemietet werden,

BMM: € 1.425,00 (inkl. BK und 10% UST.)

Nebenkosten bei Anmietung:

Kaution: 4BMM

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap