

## Mietwohnung in Ruhlelage



**Objektnummer: 2860**

**Eine Immobilie von Mathias Stockert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	54,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,65
<b>Gesamtmiete</b>	999,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	722,78 €
<b>Kaltmiete</b>	908,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,68 €
<b>USt.:</b>	90,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **BA Mathias Stockert**

Mathias Stockert  
Schimmergasse  
2500 Baden

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











## Objektbeschreibung

Es gelangt eine ruhig gelegene Mietwohnung mit ca. 54 qm Nutzfläche in die Vermarktung. Die Wohnung liegt im 2. Liftstock eines Neubaus in der Semperstraße, im 18. Bezirk.

### Die 2-Zimmerwohnung teilt sich wie folgt auf

- Wohnzimmer
- Küche
- 1 Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Grundrissplan und den Bildern. Die Wohnung ist in den begrünten Innenhof ausgerichtet und ist dadurch sehr ruhig gelegen.

### Lage und Infrastruktur

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Die U-Bahn Station U6 Nußdorfer Straße sowie die U-Bahn Station U6 Währinger Straße sind zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Nahegelegene Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Restaurants und die Nähe zum Währinger Park, werten den Standort dieser Wohnung zusätzlich auf.

### Zusätzliche Kosten

- Heizkosten € 57,26 zzgl. USt. (monatlich Akonto, Stand 2025)
- Warmwasser € 24,54 zzgl. USt. (monatlich Akonto, Stand 2025)

- Mietvertragserrichtungskosten € 220,- zzgl. USt. (einmalig)

## **Sonstiges**

Das Mietverhältnis wird **befristet auf 5 Jahre** abgeschlossen. Die Wohnung kann **ab sofort** bezogen werden.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stellen Sie bitte eine Anfrage.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Die Bilder können vom IST-Zustand abweichen. Zusätzlich erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass zum Abgeber ein wirtschaftliches und persönliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap