

**Sonnige Dachgeschosswohnung in sehr guter Lage: 2  
Zimmer + Küche, Nähe U1-Keplerplatz und  
Waldmüllerpark!**



Beispielfoto

**Objektnummer: 7044**

**Eine Immobilie von Immobilien Ribarits OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Wohnfläche:</b>	71,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 104,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,92
<b>Gesamtmiete</b>	1.067,17 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	760,00 €
<b>Kaltmiete</b>	970,16 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,93 €
<b>USt.:</b>	97,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Geschäftsführerin Mag. Uta Ribarits

Immobilien Ribarits OG  
Alliiertenstraße 7/18  
1020 Wien

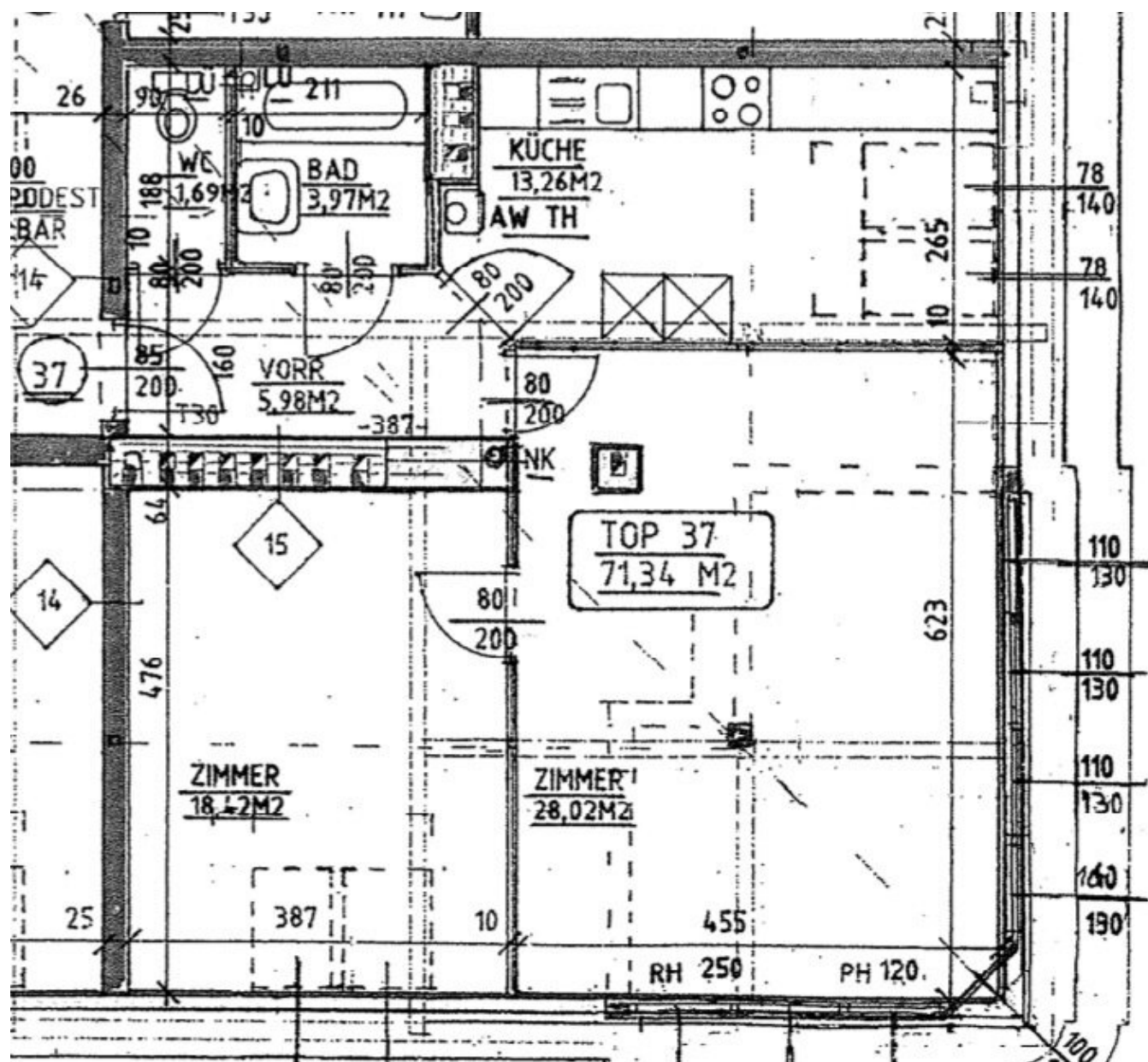
H 0699 194 604 64

F  
Ge  
Ve









## Objektbeschreibung

**Achtung: die Fotos sind Beispielfotos aus einer Nachbarwohnung, da die Wohnung derzeit noch vermietet ist. Sie geben nur ungefähr die Wohnung wieder.**

**Die Wohnung wird mit Küchenzeile vermietet. Die Einrichtungsgegenstände sind nicht inbegriffen.**

In einem gepflegten Altbau im Dachgeschoßausbau in der Nähe der U1-Keplerplatz und dem Waldmüllerpark liegt die sonnige Wohnung im 4. Stock. Lift vorhanden.

Es gibt 2 Zimmer, und eine Küche (Küchenzeile mit allen wichtigen Geräten). Weiters gibt es ein Badezimmer, ein WC, einen Vorraum.

Es gibt Parkettböden und Fliesen.

Gasetagenheizung.

Sie wird auf 5 Jahre befristet vermietet. Aller Voraussicht nach Verlängerungsmöglichkeit.

Gepflegtes Haus: HWB (kWh/m²a): 104,5. Klasse D.

Toplage: nur etwa 10 min. zu Fuß zur U1-Keplerplatz. Nahe Linien 6, 1 und 14A. Ca. 2 min. zum Waldmüllerpark.

Die Fußgängerzone Favoriten, mit besten Einkaufsmöglichkeiten, ist rasch zu erreichen.

Eine helle, hübsche Wohnung, die gut geeignet ist für eine Familie oder für die Kombination Wohnen und Arbeiten.

Wenn Sie Fragen haben oder wegen eines Besichtigungstermins senden Sie bitte eine Mail-Anfrage oder wenden sich telefonisch an Frau Mag. Uta Ribarits: Tel: 0699/19460464 oder an Herrn Gregor Lesniewski: Tel: 0699/11306746.

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.