

**Provisionsfrei: Renovierter 55m<sup>2</sup> Neubau mit Einbauküche  
beim Hannovermarkt - 1200 Wien**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7712**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,83
<b>Gesamtmiete</b>	1.061,45 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	770,42 €
<b>Kaltmiete</b>	964,95 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,17 €
<b>USt.:</b>	96,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

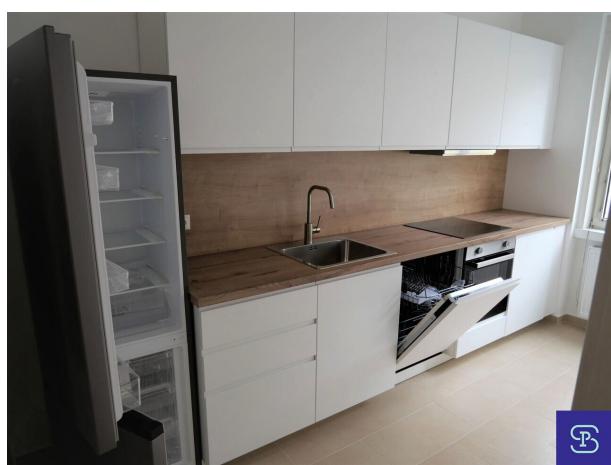
## Ihr Ansprechpartner



**Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH



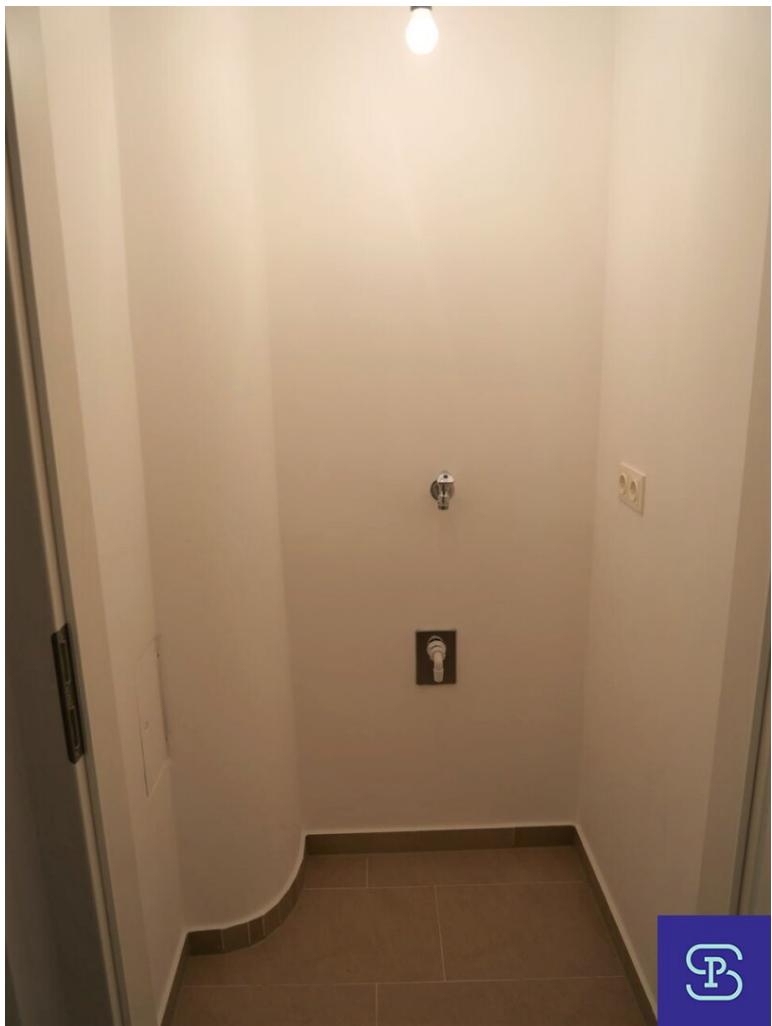


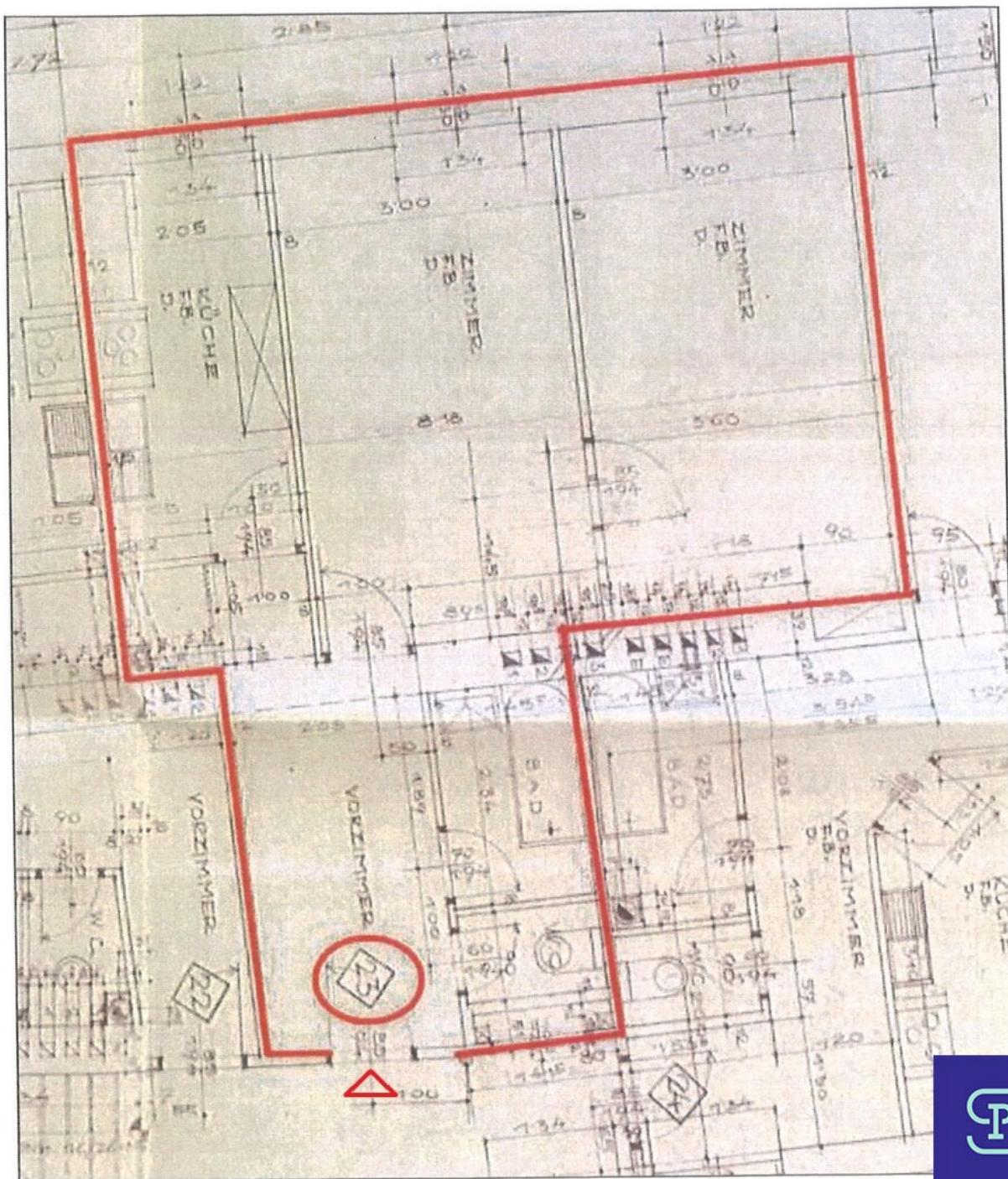




SP







G

# **Objektbeschreibung**

## **Renovierter 55m<sup>2</sup> Neubau mit Einbauküche und Lift!**

Diese 2023 vollständig neu renovierte Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Neubaus in der Hannovergasse, nur wenige Schritte vom Hannovermarkt entfernt. Die sonnige Wohnung ist südostseitig in eine begrünte Seitengasse ausgerichtet und besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Vorraum, Badezimmer, kl. Abstellraum und WC,.

**Ausstattung:** Komplettrenovierung 2023 mit neuer Einbauküche inkl. Geräten, Parkettböden, neue Gasetagenheizung, neues Fliesenbad mit Dusche, WM-Anschluss im Abstellraum, Kunststofffenster, Lift, Telekabel- und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Kellerabteil,.

Gute und zentrale Wohnlage in Gehweite zum Augarten, zur Donaukanalpromenade und zu den Stationen von U4 und U6. Der Augarten und die Donaukanalpromenade bieten in nächster Umgebung Möglichkeiten für Sport- oder Freizeitaktivitäten. Auch die Innenstadt ist mit dem Auto, den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad (z.B. über die Donaukanal-Promenade) in wenigen Minuten erreichbar. Ausgezeichnete Infrastruktur durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung durch U4, U6, den Straßenbahnenlinien 5, 31, 33 und Autobus 5A, 5B,.

Die Wohnung wird ab 1.2.2026 in befristeter Hauptmiete (5 Jahre+) vermietet.

## **Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 1.061,45**

(HMZ € 770,42 + Bk € 168,17 + 10% USt. € 96,50)

Kaution € 3.300,-

**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)**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – 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 <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap