

## Helle ruhige Wohnung für Einzelpersonen und Paare



**Objektnummer: 11135**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilien treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1210 Wien            |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert         |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 50,20 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 1,50                 |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 681,38 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 452,77 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 619,43 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 166,66 €             |
| <b>USt.:</b>             | 61,95 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Brigitte Müller**

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH  
Münichreiterstraße 46, Tür 5  
1130 Wien

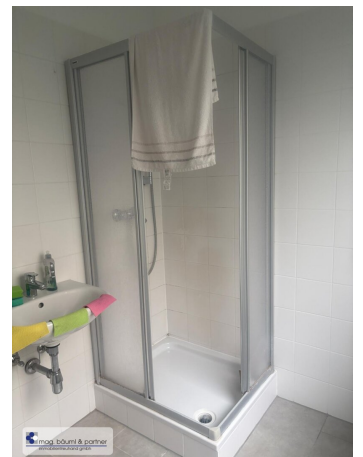
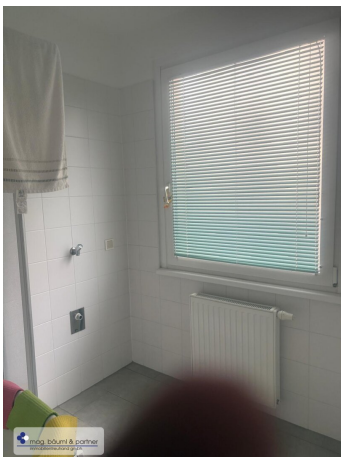
T +43 1 877 867 010

H +43 676 458 00 84  
F +43 1 877 867 050

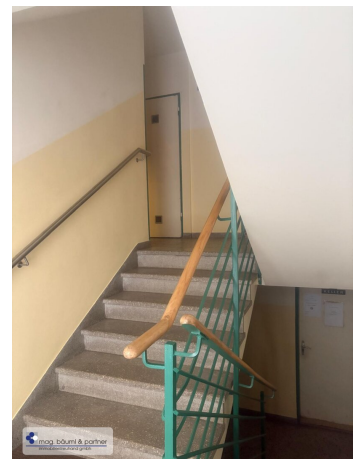
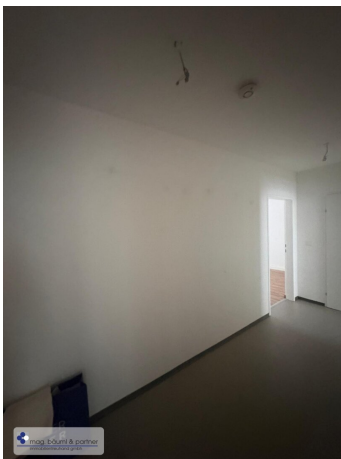
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

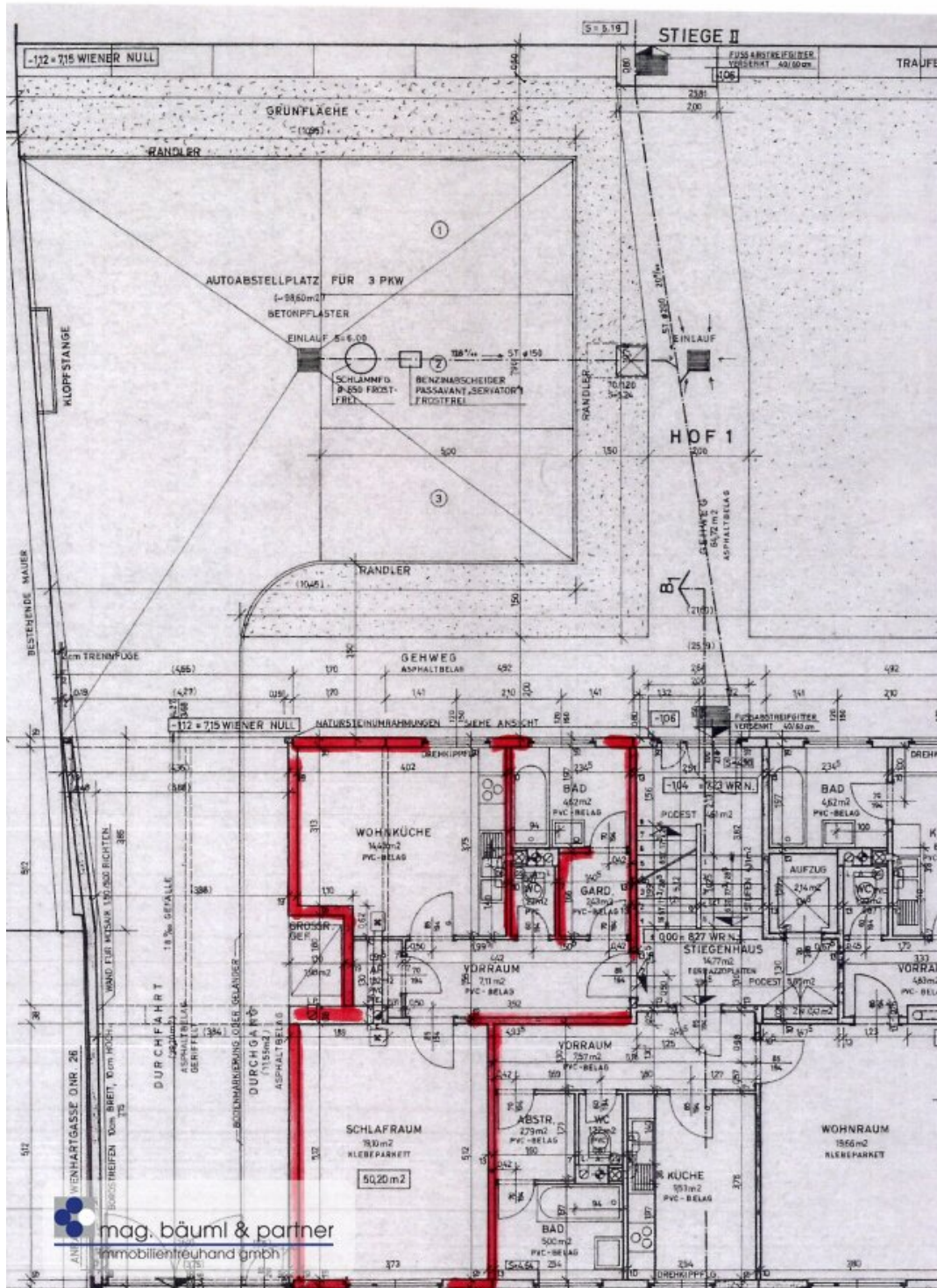












# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten:

- 50,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zentral zubegehende Wohnung mit viel Stauraum
- grosszügiges Vorzimmer
- Stauraum vor dem Badezimmer
- Badezimmer mit Dusche , Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Grosses Zimmer ideal um eingerichtet zu werden
- EXTRA Abstellraum
- Geräumige Wohnküche - mit Fenster
- Küche fehlt - **lange Mietdauer möglich**
- Gasetagen heizung
- Keller trocken

**MIETE: EURO 681 ,37 ( incl. BK , Wasser und UST)**



## **Lage:**

Beim Lorettopark, Bus 34 A um die Ecke - ein wenig zu Fuss ist Strassenbahn 26,27

Es ist grün und ruhig - ganz nah zur Donauinsel.

## **Beschreibung:**

Diese geräumige 50,20 m<sup>2</sup> grosse Wohnung ist im Erdgeschoss gelegen. Durch ein Vorzimmer mit viel Stauraum für Kästen und Regale kann man zentral entweder in die Wohnküche oder in das grosse Wohn/schlafzimmer ( 19,10 m<sup>2</sup>) gehen.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und hat ein Fenster. Es ist ein Waschmaschinen-Anschluss vorhanden. Wc ist getrennt. Die Wohnküche ist ca. 15 m<sup>2</sup> gross ebenfalls mit Fenster und hat alle Anschlüsse vorbereitet für eine gängige gemütliche Küche. Ein zusätzlicher Abstellraum dient für die Vorräte.

Beheizt wird die Wohnung mit einer gut gewarteten Gaskombitherme. Die Böden im Wohnzimmer sind Parkett und in der Küche hochwertiger Vinyl.

Ein Kellerabteil ist ebenfalls der Wohnung zugeordnet.

Kostengünstige Waschküche ist vorhanden.

Die Wohnung wird gerne an Singles und Paare vergeben, die an einer langfristigen Anmietung interessiert sind und die Ruhe und die Ordnung in dem Haus schätzen und mitbringen wollen.

**MIETE: EURO 681,37 ( incl. BK , Wasser und UST)**

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 <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap