

**Top Infrastruktur und Verkehrsanbindung, 2 Zimmer mit
Balkon im 4. Liftstock**



Objektnummer: 1609/46959

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1962
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	101,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,67
Gesamtmiete	949,37 €
Kaltmiete (netto)	800,00 €
Kaltmiete	932,58 €
Betriebskosten:	132,58 €
USt.:	16,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder

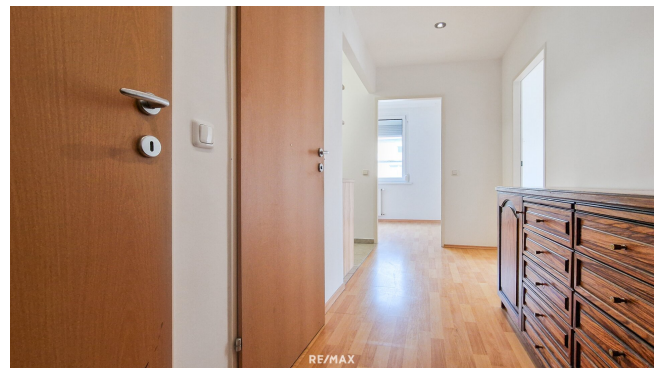
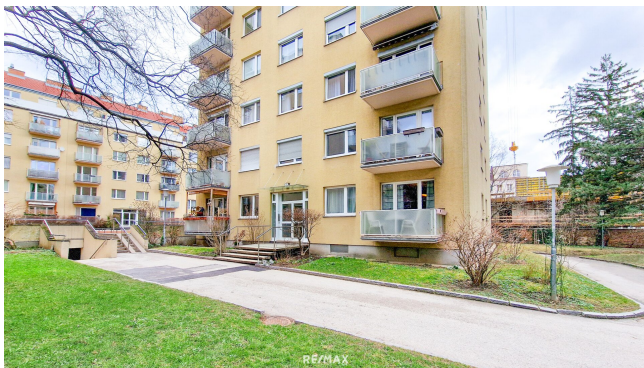
Firma Dipl. Ing. Maura Abate-Eder

Hietzing
1130 W

H +43 6
F +43 1

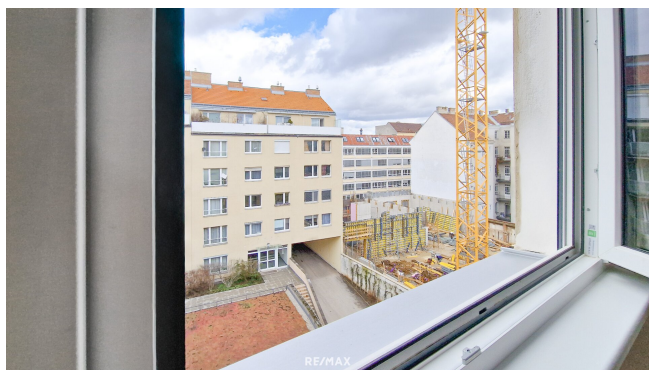
Gerne s
Verfügu

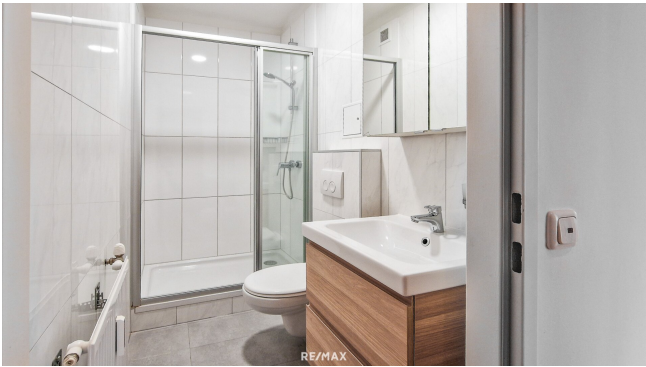
RAUMAUFTeilungSSKIZZE

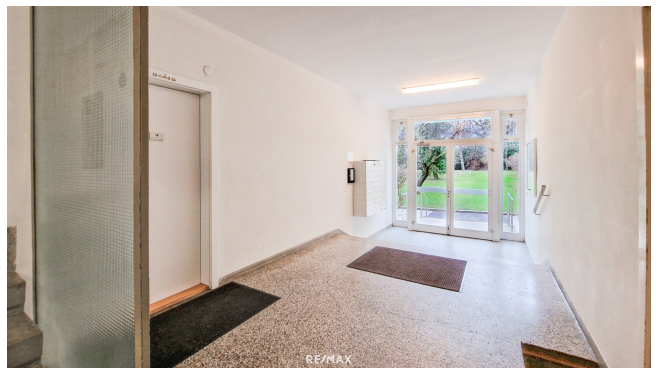
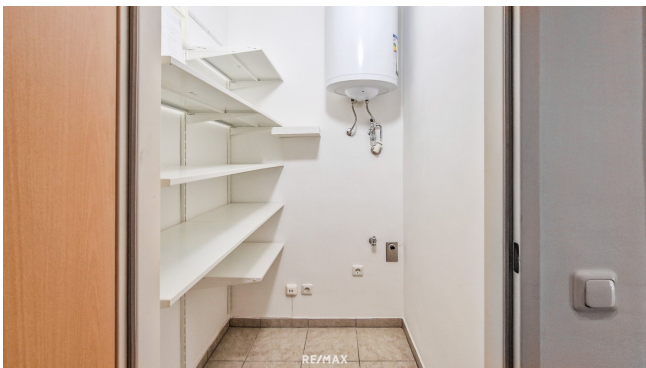














Objektbeschreibung

Gut aufgeteilte Balkonwohnung (4. Liftstock) in sehr guter Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. In der Gesamtmiete sind die Heizkosten inkludiert.

Die Wohnung befindet sich abseits der Straße in einer schönen und sehr gepflegten Wohnhausanlage, die inmitten eines idyllischen, privaten Parks mit großen Bäumen und grünen Wiesen liegt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 44,00 m² (zzgl. Balkon) und ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum/Diele
- Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Kochnische, komplett möbliert inkl. Backofen, Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank und Dunstabzug
- Netter Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit großer Duschkabine, Waschtisch mit Spiegelschrank und WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Ausstattung:

Parkettboden (Wohnzimmer), Laminat (Schlafzimmer und Diele), Fliesen (Kochnische, Bad, Balkon und Abstellraum), Außenrollläden, Zentralheizung (Fernwärme, keine lästige Therme in der Wohnung), Lift, Kellerabteil, Waschküche mit Trockenraum sowie mehrere Fahrradabstellplätze. Angaben lt. Energieausweis: HWB 101,9 kWh/m²a, fGEE 2,67

Top-Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Mehrere Supermärkte, zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Kaffeehäuser, die Währinger Straße (Einkaufsstraße), der Kutschkermarkt sowie die Haltestellen der Linien U6, 41, 40, 42, 37A, 40A und 35A befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. in Gehweite.

Die Wohnung ist ab sofort beziehbar

Nettomiete: € 800,00

Betriebskosten-Akonto inkl. Heizung: € 132,58

USt BK: € 16,79

Gesamtmiete: € 949,37

Kaution: € 2.850,00

Mietdauer: 5 Jahre

Die Angaben beruhen auf Informationen des Vermieters oder Dritten und sind ohne Gewähr! Der vermittelnde Makler ist NICHT als Doppelmakler, sondern nur einseitig für den Vermieter tätig.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap