

**Provisionsfrei: Unbefristeter 96m<sup>2</sup> Erstbezug mit  
Einbauküche und 3 Zimmern - 1050 Wien**



Zimmer 1

**Objektnummer: 7792**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1848
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,09
<b>Gesamtmiete</b>	1.629,53 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.200,13 €
<b>Kaltmiete</b>	1.481,48 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,35 €
<b>USt.:</b>	148,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Sitarz & Partner Immobilien GmbH

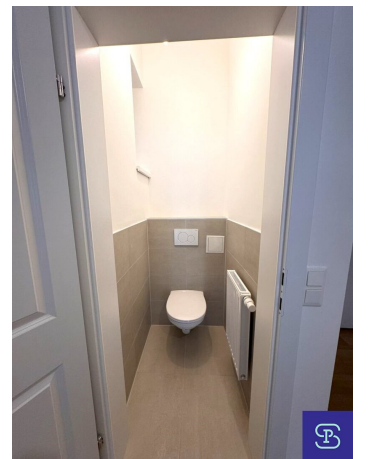
Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG

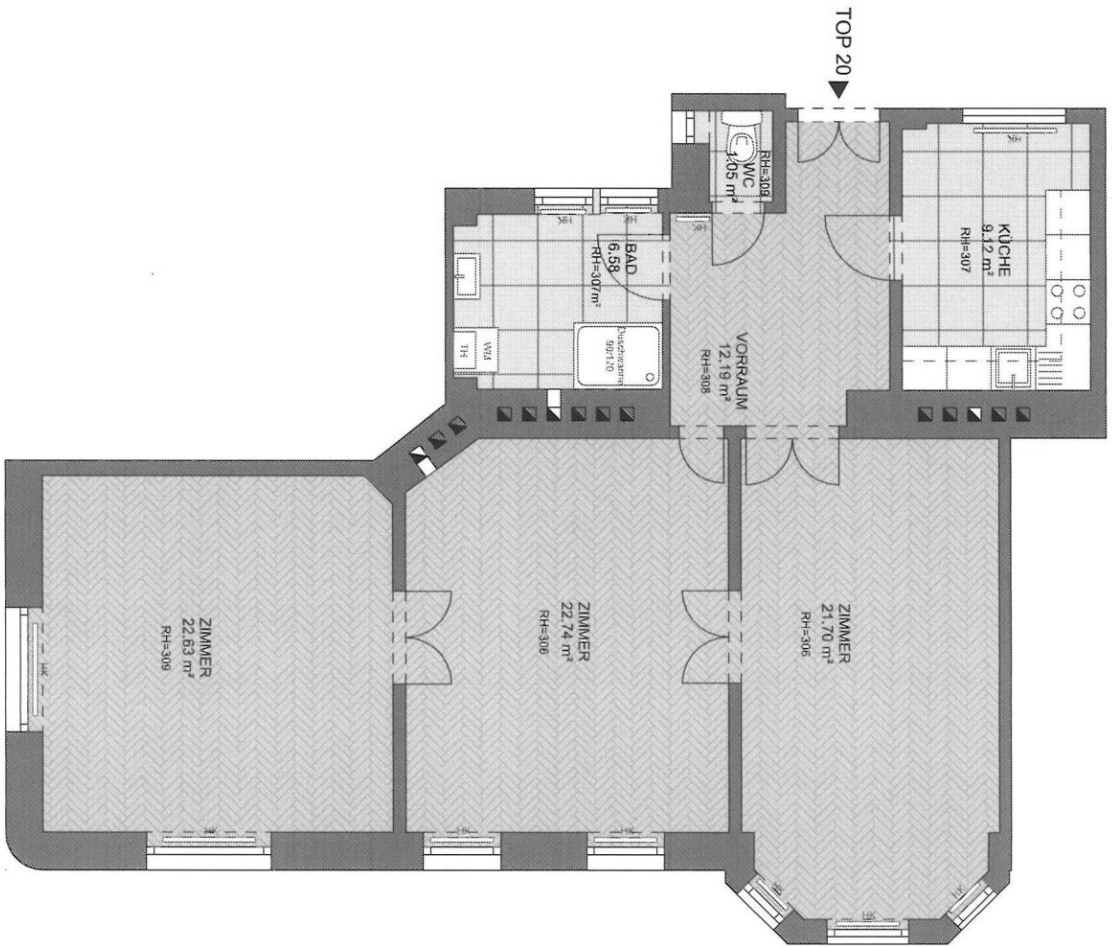












## Objektbeschreibung

### **Toprenovierter 96m<sup>2</sup> Altbau-Erstbezug mit Einbauküche nach Komplettanierung!**

Diese soeben aufwendig neu renovierte Wohnung befindet sich im 3. Liftstock (+ Mezzanin) eines sanierten Altbaus in der Leitgebasse, einer kleinen Seitengasse der Reinprechtsdorferstraße. Die sonnige Wohnung ist überwiegend südseitig in die Leitgebasse ausgerichtet und besteht aus 3 Zimmern, Küche, Badezimmer, Vorraum und WC.

**Achtung: Diese Wohnung ist aufgrund der Raumaufteilung NICHT WG-tauglich! Eine Vermietung an WG's ist daher ausgeschlossen!**

**Ausstattung:** Erstbezug nach Komplettanierung mit neuer Einbauküche inkl. Geräten, Parkettböden, Gasetagenheizung, neues Badezimmer mit großer, verglaster Dusche, WM-Anschluss, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung und elektr. Sonnenschutz, Lift (nicht barrierefrei!), Sprechanlage, Kabel-TV u. Internet-Vorbereitung,. Eine Umstellung auf Fernwärme ist für dieses Gebäude im Zuge eines geplanten DG-Ausbaus vorgesehen. (frühestens Ende 2027, eher 2028/2029)

Wunderschöne, sonnige Wohnung im letzten Liftstock in zentraler Innenbezirk-Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung durch die Autobuslinien 12A, 14A und 59A mit Anbindung zu U4, U1, Schnellbahn und den Straßenbahnlinien 1, 6, 18 und 62,. Die neue U2-Station Reinprechtsdorferstraße wird zukünftig ebenfalls nur wenige Schritte entfernt erreichbar sein. Durch die Umgestaltung der "neuen Reinprechtsdorferstraße" ist diese mittlerweile verkehrsberuhigt und wird, ähnlich der Mariahilfer Straße, bis zur Eröffnung der U2 zu einem Spazierboulevard mit Begrünung, Radwegen und reduziertem Autoverkehr umgebaut.

Die Wohnung wird ab sofort in unbefristeter Hauptmiete vergeben.

**Gesamtmiete inkl. Bk und Lift und 10% USt. € 1.629,53**

(HMZ € 1.150,13 + IM € 50,- + Bk mit Lift € 280,35 + 10% USt. € 148,05 + Manip. € 1,-)

Kautions € 4.890,-

**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)**

*Wichtige Information: Es handelt sich hier um ein unverbindliches und für Wohnungssuchende völlig kostenfreies Angebot! Wir bedanken uns für Ihre Anfrage, weisen jedoch darauf hin, dass durch Ihre Anfrage kein Anspruch auf eine Dienstleistung durch unser Unternehmen besteht. Wir ersuchen ausdrücklich um Verständnis, dass wir aufgrund überbordender Anfragen für Mietwohnungen nur dann antworten können, wenn für das angefragte Mietobjekt noch freie Besichtigungstermine verfügbar sind. Erhalten Sie keine Antwort, stehen für das angefragte Mietobjekt keine Besichtigungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung, oder es liegen bereits ausreichend viele verbindliche Bewerbungen vor.*

*Optional zur kostenlosen Variante, haben Wohnungssuchende gemäß aktuell geltender Gesetzesbestimmung (Bestellerprinzip) auch die Möglichkeit, ein Maklerunternehmen kostenpflichtig (2MM zuzügl. 20% Ust.) mit der Objektsuche zu beauftragen, um in Folge eine zu bezahlende, individuelle Dienstleistung zu erhalten, sofern vom Immobilienmakler ein den Suchkriterien entsprechendes Mietobjekt gefunden wird.*

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap