

**Erstbezug: Toprenovierter 68m<sup>2</sup> Altbau mit 2 Zimmern und  
Einbauküche - 1160 Wien**



Zimmer 1

**Objektnummer: 7882**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                         |
| Zustand:                      | Erstbezug                         |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 68,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | F 202,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,81                            |
| Gesamtmiete                   | 990,00 €                          |
| Kaltmiete (netto)             | 712,07 €                          |
| Kaltmiete                     | 900,09 €                          |
| Betriebskosten:               | 157,10 €                          |
| USt.:                         | 89,91 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Sitarz**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG  
1010 Wien













## Objektbeschreibung

### **Renovierter 68m² Altbau-Erstbezug mit Einbauküche und 2 Zimmern in Ruhelage!**

Diese wunderschöne Wohnung wurde soeben aufwendig renoviert und befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Altbaus in der Wichtelgasse, einer ruhigen Seitengasse der Thaliastraße. Die Wohnung ist nord- und südseitig ausgerichtet und besteht aus 2 Zimmern, geräumiger Küche, Vorraum, Badezimmer und WC,.

**Ausstattung:** Erstbezug nach Komplettsanierung mit neuer Einbauküche inkl. Geräten, Parkettböden, Fußbodenheizung mit Fernwärme, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, Fliesenbad mit verglaster Dusche, Waschmaschinenanschluss, Lift, Telekabel- und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage.

### **Die Wohnung wird an keine WG`s vermietet!**

Sehr gute und zentrale Ruhelage in einer kleinen, wenig befahrenen Seitengasse mit guter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung. In Gehdistanz erreichbar sind u.a. U3 Ottakring, die Straßenbahnlinie 2, 46, die Schnellbahn S45 sowie die Autobuslinie 10A. Neben einigen empfehlenswerten Lokalen in der Umgebung, der guten Anbindung und schnellen Erreichbarkeit des Stadtzentrums, lädt auch der nahe gelegene Wilhelminenberg zu Spaziergängen und Ausflügen ins Grüne ein.

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

### **Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 990,-**

(HMZ € 682,07 + IM € 30,- + Bk € 157,10 + Lift € 29,92 + 10% USt. € 89,91 + Manip. 1,-)

Kaution € 3.000,-

**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.*

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 <500m  
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 <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap