

**Hervorragend geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit  
Balkon Richtung Innenhof + Garagenstellplatz |  
Besichtigung am 15.06.26 (Anmeldung notwendig)**



**Objektnummer: 4724/19667**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Matznergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 35,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,14
Gesamtmiete	905,93 €
Kaltmiete (netto)	700,00 €
Kaltmiete	823,57 €
Betriebskosten:	123,57 €
USt.:	82,36 €
Infos zu Preis:	

Voraussetzung: Stellplatz-Anmietung, €46,80 brutto p.m., Stapelparkanlage, #7, untere Etage

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Caroline Asen

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien







## Objektbeschreibung

Besichtigungstermin am 15.06.26 um 18:00 mit dem derzeitigen Mieter, Termin ist nicht verschiebbar, Anmeldung notwendig.

Anmietung ist auch ohne Besichtigung möglich.

---

### **Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Innenhoflage**

Die rund 45,7 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und helle Wohnräume. Der großzügige Wohnbereich mit moderner Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon mit ruhiger Innenhofausrichtung. Ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das Angebot ab.

#### **Highlights:**

- Ca. 45,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Balkon (ca. 3,1 m<sup>2</sup>)
- Moderne Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Ruhige Innenhoflage
- Parkettböden in den Wohnräumen

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap