

**Provisionsfrei: Schöner 118m<sup>2</sup> Altbau mit Einbauküche  
beim Währinger Park - 1180 Wien**



Esszimmer

**Objektnummer: 7885**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	117,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 157,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,61
<b>Gesamtmiete</b>	1.580,65 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.179,35 €
<b>Kaltmiete</b>	1.437,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	256,69 €
<b>USt.:</b>	143,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Sitarz & Partner Immobilien GmbH

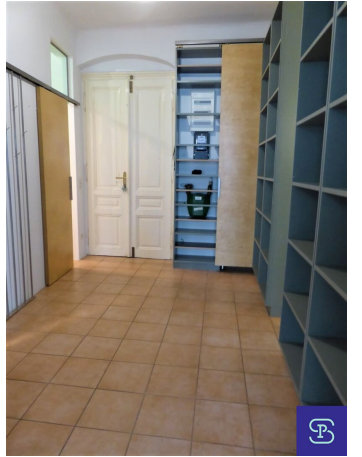
Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG

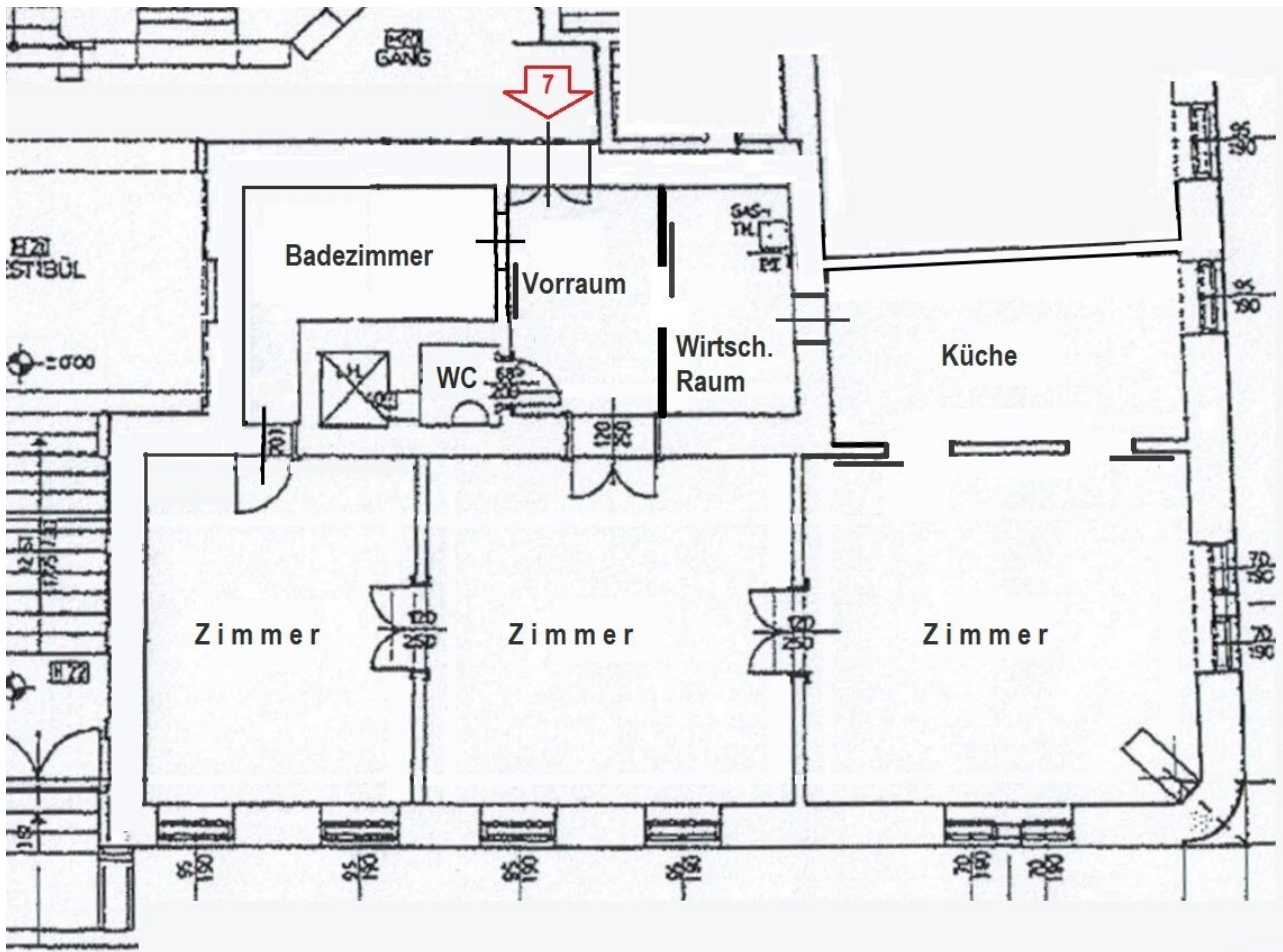












## Objektbeschreibung

### **Südseitiger 118m<sup>2</sup> Altbau mit Einbauküche beim Währinger Park!**

Diese großzügige 118m<sup>2</sup> Wohnung befindet sich im Hochparterre (fast wie 1. Stock, nicht einsehbar) eines gepflegten Altbaus in der Anastasius-Grün-Gasse. Die helle Wohnung ist überwiegend südseitig ausgerichtet und besteht aus Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Vorraum, Badezimmer, kl. Wirtschaftsraum und WC,.

**Achtung: Aufgrund der Raumaufteilung NICHT WG- oder Familientauglich! Bitte Plan und Bilder beachten!**

**Ausstattung:** Einbauküche inkl. Geräten, Gasetagenheizung, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Echtholz-Parkettböden, Flügeltüren, Kabel-TV u. Internet-Vorbereitung, Sprechanlage,.

Schöne, charmante Stilaltbauwohnung mit leichter Patina (kein topsanierter Erstbezug!) in attraktiver Lage am Rande der Währinger Cottage und nur 1 Gehminute vom Währinger Park entfernt. Gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und Lokalen in nächster Umgebung. Öffentliche Verkehrsanbindungen in Gehweite sind u.a. U6, sowie die Autobuslinien 35A, 37A und 40A mit Anbindung zu den Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41, . Neben der guten Erreichbarkeit des Stadtzentrums laden auch der nahe gelegene Türkenschanzpark sowie der Währinger Park zu sportlichen Aktivitäten und Spaziergängen ein.

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

**Gesamtmiete inkl. Bk und 10% USt. € 1.580,64**

(HMZ € 1.143,35 + IM € 36,- + Bk € 256,69 + 10% USt. € 143,61 + Manip. € 1,-)

Kaution € 4.700,-

**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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap