

## **36m<sup>2</sup> Wohnung mit französischen Balkon in ruhiger Lage in 1210 Wien zu mieten**



Wohnraum

**Objektnummer: 141/78813**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	653,21 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	469,35 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,48 €
<b>USt.:</b>	59,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Sara Hufnagl**

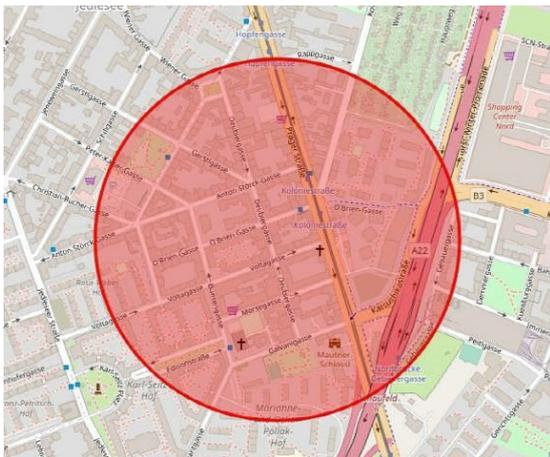
Rustler Immobilienreuehand

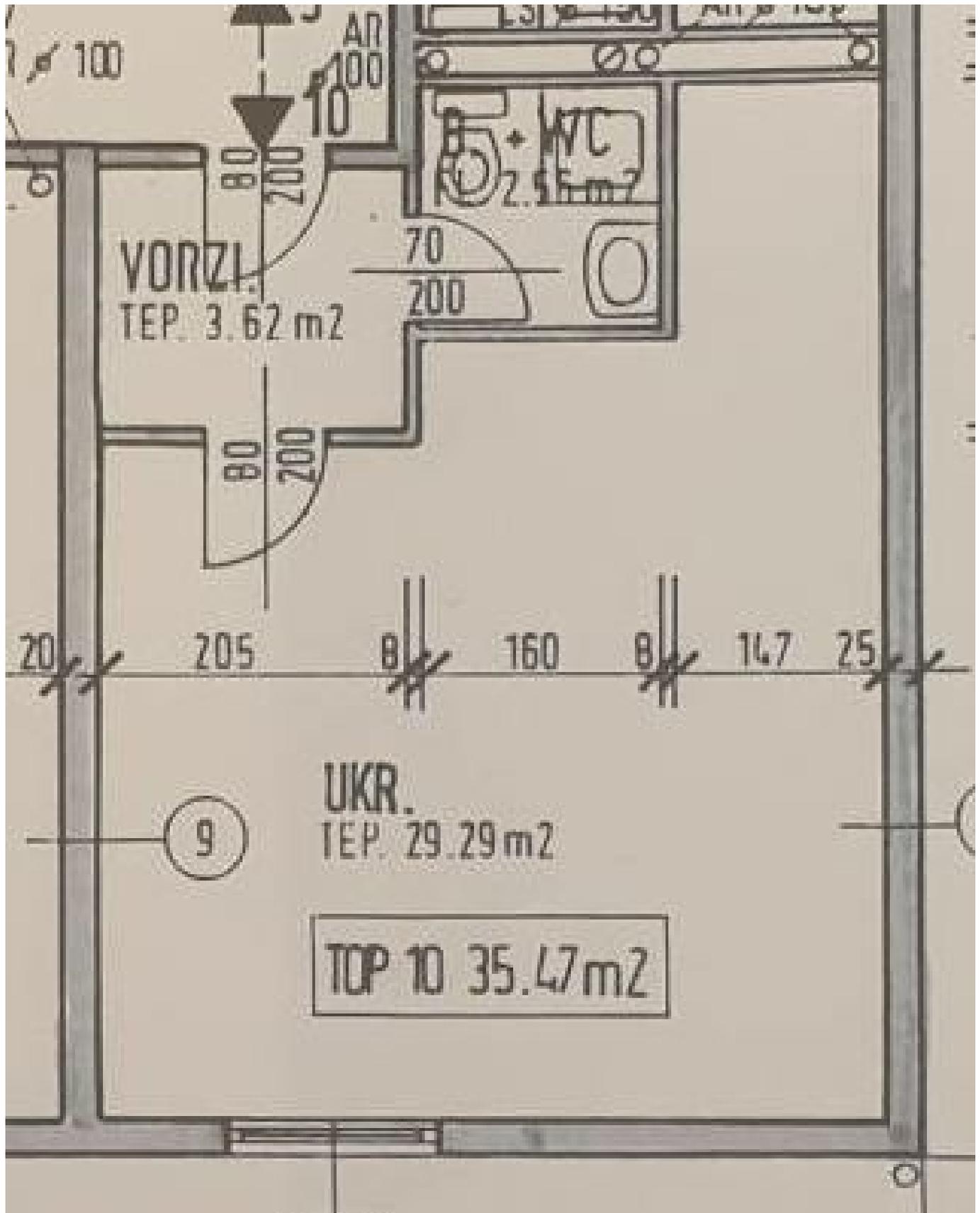
T +43 1 894 97 49 667

H +43 676 834 34 667

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

In zentraler Gegend des 21. Bezirks, gelangt in diesem ca. 1993 errichteten Wohnprojekt diese 36 m<sup>2</sup> große Wohnung zur Vermietung.

Diese ist wie folgt aufgeteilt:

- + ) Vorraum
- + ) Kochnische
- + ) Wohnzimmer
- + ) Bad und WC
- + ) französischer Balkon

Insgesamt kommen in diesem charmanten Zinshaus in der Deublergasse im 21. Bezirk 13 Wohnungen zur Vermietung, welche durch ihre herausragende Lage in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Erholungsgebieten und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten im Grünen überzeugen.

Die ein bis zwei Zimmer-Wohnungen bieten Flächen zwischen ca. 35 und 52m<sup>2</sup>.

### Fakten:

Lift vorhanden  
Kellerabteil im EG 2-4m<sup>2</sup> groß  
Waschküche  
Garagenplätze für EUR 95,00  
Allgemein Terrasse im EG  
Teilsaniert  
provisionsfrei für den Mieter

### Kosten:

Mietvertragserrichtungsgebühr: 318,00 Euro inkl. 20% USt.

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Erstklassige Lage im 21. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe zum Floridsdorfer Spitz und naheliegenden Grün-und Freizeitoasen wie der Alten Donau oder der Donauinsel überzeugt.

### Lagebeschreibung:

Die angebotene Liegenschaft befindet sich in einem beliebten Teil des 21. Wiener Gemeindebezirks. Sie ist durch ihre Seitengassenlage sehr ruhig, jedoch zentral und sehr gut aufgeschlossen.

In der Koloniestraße unweit von Ihr zuhause befinden sich mehrere Öffentliche Verkehrsmittel wie, die Buslinie 26A, 36A und 36B sowie die Straßenbahn Stadion 26.

Fußläufig finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, was den Alltag der Bewohner äußerst komfortabel gestaltet.

Abgesehen von der sehr guten Infrastruktur finden sich unzählige Nahversorgungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten im Bezirk. Umliegende Schulen und Kindergärten, sowie etliche Indoor und Outdoor Sportangebote tragen erheblich zur Lebensqualität bei.

Vor allem im Sommer bietet das Naherholungsgebiet Alte Donau mit seinen großzügigen Freiflächen die Möglichkeit der Entspannung und Freizeitgestaltung. Diese und viele andere Vorteile der Lage der Liegenschaft machen dieses Objekt besonders attraktiv für Jung und Alt!

Wir freuen uns Ihnen bei einem persönlichen Besichtigungstermin die weiteren Vorzüge dieses Projekts näher vorzustellen.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.