

**Wunderschöner Albau inkl. Balkon, Klimaanlage,
Fischgrätparkett, Flügeltüren, Lift I 250m U3 Simmering I**



Objektnummer: 14281

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Wohnfläche:	152,44 m ²
Nutzfläche:	154,91 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.996,52 €
Kaltmiete (netto)	1.996,52 €
Kaltmiete	1.996,52 €
Miete / m²	12,89 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

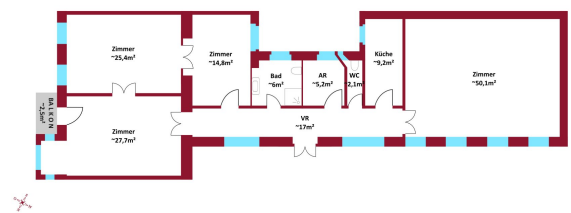
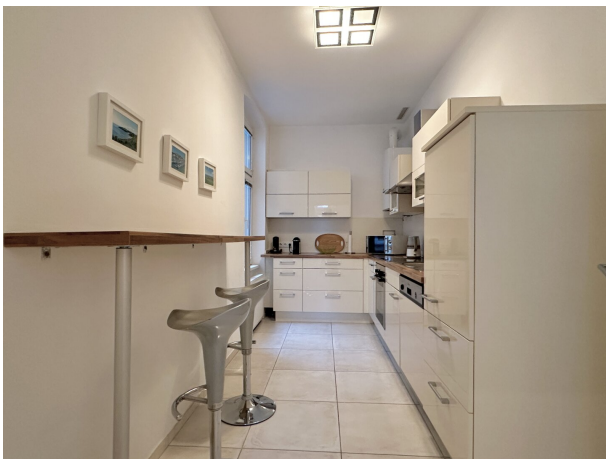


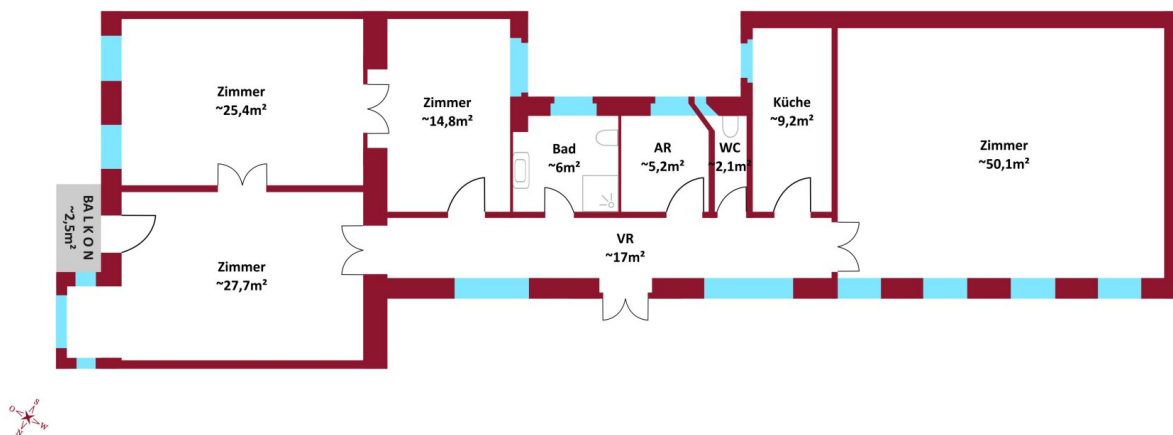
Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 676 420 78 46
H +43 676 420 78 46







Objektbeschreibung

Diese aktuelle 4-Zimmer-Altbau-Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 152,44 m² und befindet sich im 2. Liftstock. Die Wohnung befindet sich in einem Jugendstil-/Jahrhundertwendehaus und wurde aktuell als Praxisgemeinschaft genutzt. Die Wohnung ist äußerst gepflegt und besticht durch ihre großzügigen Räume sowie den klassischen Charme eines Altbaus: u.a. hohe Decken, Flügeltüren und Fischgrätparkett. Ältere Elemente, die einen wunderschönen Altbau ausmachen, wurden erhalten und neu integriert. Das Badezimmer und die Küche sind im Zuge der Generalsanierung 2005 neu eingebaut worden und befinden sich in einem sehr guten Zustand. Zusätzlich sind manche Räumlichkeiten mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung:

- u.a. Klimaanlage
- französischer Balkon
- Sicherheits-Eingangstüre
- großer Vorraum,
- großer Gruppenraum,
- 2 Einzel-Behandlungsräume (beide klimatisiert),
- Büro, Abstellraum,
- Bad inklusive Dusche und WC,
- separates 2. WC
- Küche (mit Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank),

Die Wohnung ist noch bis zum 31.03.2024 befristet vermietet und kann nach gemeinsamer Absprache jederzeit besichtigt werden.

Kostender

Kostenübersicht bei gewerblicher Vermietung:

Monatliche Nettomiete: 1.996,52 Euro zzgl. USt.

exklusive Betriebskosten: 380,09 Euro zzgl. USt.

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Provision: 3 Monatsmieten, zzgl. USt.

Mietvertragsserrichtung: 300,-- Euro, zzgl. 20% USt.

Laufzeit: unbefristet – Mindestmietdauer 1 Jahr

Kostenübersicht bei Vermietung als "Wohnung" provisionsfrei:

Die monatliche Bruttomiete der Wohnung beträgt **2.490,00 Euro** und setzt sich wie folgt zusammen:

Monatlicher Mietzins: 2.071,91 Euro inkl. USt.

Betriebskosten: 418,09 Euro inkl. USt.

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Mietvertragsserrichtung: 300,-- Euro, zzgl. 20% USt.

Laufzeit: befristet 5 Jahre mit Option auf Verlängerung

Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 420 78 46 zur Verfügung.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit, hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

www.ringsmuth-immobilien.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap