

**# SQ - TOWNHOUSE NÄHE  
WALLENSTEINPLATZ/AUGARTEN - 1200 WIEN -  
ABSOLUTE RUHELAGE - HNr. 7**



**Objektnummer: 18957**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	28,22 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.549,15 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.084,24 €
<b>Kaltmiete</b>	2.317,41 €
<b>Betriebskosten:</b>	233,17 €
<b>USt.:</b>	231,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



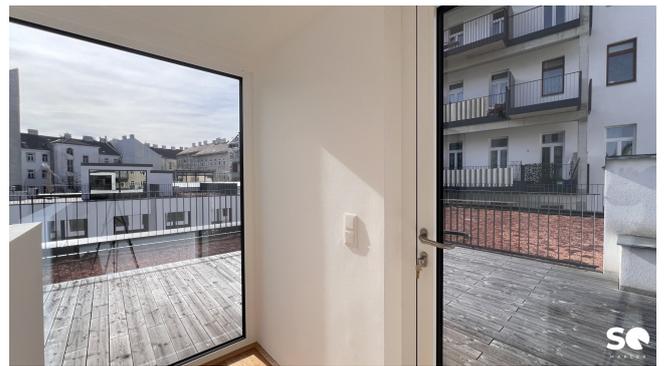
**B.A. Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6

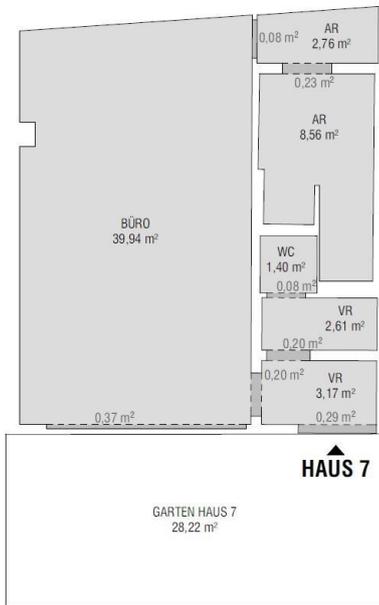




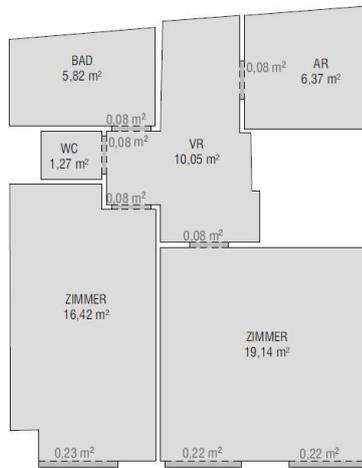




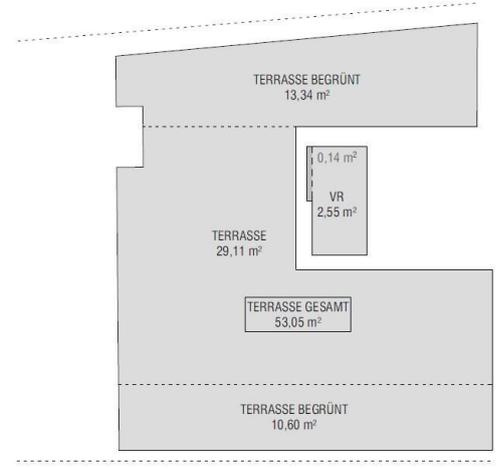




ERDGESCHOSS Haus 7



OBERGESCHOSS Haus 7



DACH Haus 7

<b>HAUS 7</b>	
<b>GESAMT</b>	<b>122,72 m<sup>2</sup></b>
ERDGESCHOSS	58,44 m <sup>2</sup>
OBERGESCHOSS	59,07 m <sup>2</sup>
DACH	2,55 m <sup>2</sup>
davon NISCHEN	
zzgl.	
GARTEN	28,22 m <sup>2</sup>
TERRASSE DACH	53,05 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Eine sehr geschmackvoll und hochwertiges Townhouse mit eigenem kleinen Garten in absoluter Ruhelage gelangt zur Erstvermietung!

### Eckdaten im Überblick HNr. 7

- Gewichtete WNFL: ca. 143,05 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 122,72 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 28,22 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 53,05
- Zimmer: 3,5
- Küche: vorhanden
- Bad: 1
- WC: 2
- Garage: kann für € 160,-- angemietet werden

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Bad (mit Dusche, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken und Handtuchheizkörper)

- sep. WC
- Küche (mit hochwertige Einbauküche)
- Wohnraum (klimatisiert)
- 2 Schlafbereiche

**Kosten:**

- mtl. Gesamtmiete: EUR 2.549,12 (inkl. BK und USt.)
- Kautiion: 3 BMM

**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herr Arkadi Moullaev unter [moullaev@stadtquartier.at](mailto:moullaev@stadtquartier.at) oder unter 0676 84 42 99 202.

Weitere Objekte auf: [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

You can add us on Facebook! Thank you!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap