

## Erstbezug nach Sanierung - Nähe Erholungszentrum Wienerberg



Wohnbereich

**Objektnummer: 2003/11115**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Angeligasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 98,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,93
Gesamtmiete	708,00 €
Kaltmiete (netto)	578,32 €
Kaltmiete	696,21 €
Betriebskosten:	108,81 €
USt.:	11,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Troll**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

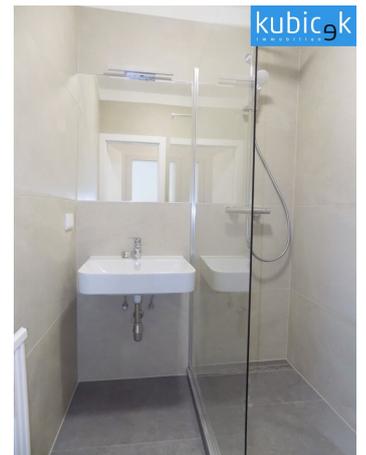
Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

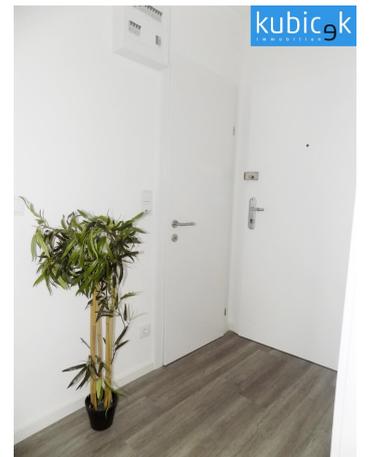
Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

100%







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine komplett neu sanierte und lichtdurchflutete 2 Zimmerwohnung mit ca. 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich im 3. Liftstock befindetet.

Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz und durch die zwei Fenster gelangt schönes Licht herein. Nebenan befindet sich das Schlafzimmer und sollte es Ihnen hier aufgrund der westlichen Ausrichtung zu hell sein, können Sie die Innenjalousie absenken. Die Küche ist in einem eigenem Raum untergebracht, mit sämtlichen Geräten ausgestattet (bestehend aus ein Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spüle, Kühlschrank mit Gefrierfach) und verfügt auch über einen Waschmaschinenanschluss. Das Badezimmer hat eine offene Dusche und Waschbecken. Modernen Kontrast schaffen die hellen Wandfliesen zu den dunkleren Bodenfliesen. Die Toilette ist in einem eigenen Raum untergebracht. Des Weiteren steht Ihnen ein kleiner, jedoch praktischer Abstellraum und ein Vorraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist außerdem mit Kunststofffenster ausgestattet und das Haus wurde bereits thermisch saniert.

Ein Kellerabteil bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum und den Bewohnern stehen auch eine Waschküche, ein Trockenraum, ein Kinderwagenabstellraum, sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

**Zur ausgewiesenen Miete kommt noch das Akonto für Heiz- und Warmwasserkosten in der Höhe von derzeit EUR 80,56 (inkl. USt.) hinzu.**

**Dem Vermieter ist die Höhe Ihres Einkommens für die Anmietung relevant, deshalb muss ein Einkommensnachweis vorgelegt werden!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Sie haben die Immobilie, wir die passenden Kunden.**

Wir vermitteln nunmehr seit über **90** Jahren erfolgreich Häuser, Grundstücke sowie Wohnungen und **SUCHEN** für unsere 1.300 Vormerkkunden Immobilien in Wien und

Niederösterreich.

Im übrigen sind wir **IMMY Qualitätspreisträger** und würden uns über Ihre Kontaktaufnahme freuen.

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap