# Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Garagenstellplatz im 16. Bezirk in Wien!

**Objektnummer: 7278/42203**

**Eine Immobilie von STIWOG Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Baujahr:** | 2017 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 45,80 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 31,32 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,96 |
| **Gesamtmiete** | 1.194,59 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 864,29 € |
| **Kaltmiete** | 992,97 € |
| **Betriebskosten:** | 128,68 € |
| **Heizkosten:** | 86,79 € |
| **USt.:** | 114,83 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Immobilienservice Wien**

IMMO PRO
Immobilien GmbH

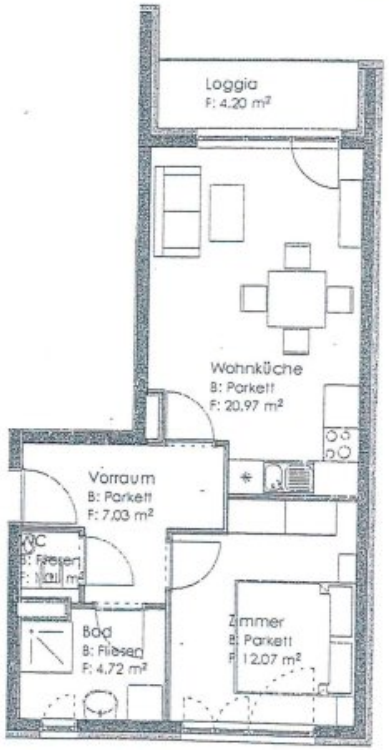
IMMO PRO
Immobilien GmbH

IMMO PRO
Immobilien GmbH

IFA
IMMO PRO
Immobilien GmbH

IMMO PRO
Immobilien GmbH

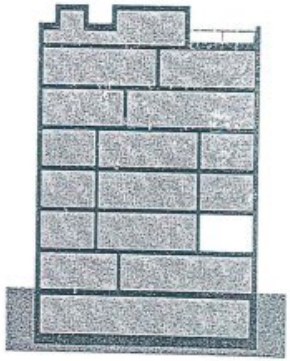
BK IMMO

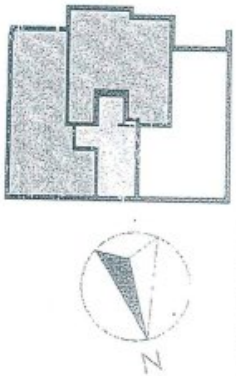



## TOP 2 — 45,8 m²

**OG1 | 2 Zimmer**

| | |
|---|---|
| Vorraum | 7,03 m² |
| Bad | 4,72 m² |
| WC | 1,01 m² |
| Wohnküche | 20,97 m² |
| Zimmer | 12,07 m² |
| Loggia | 4,20 m² |

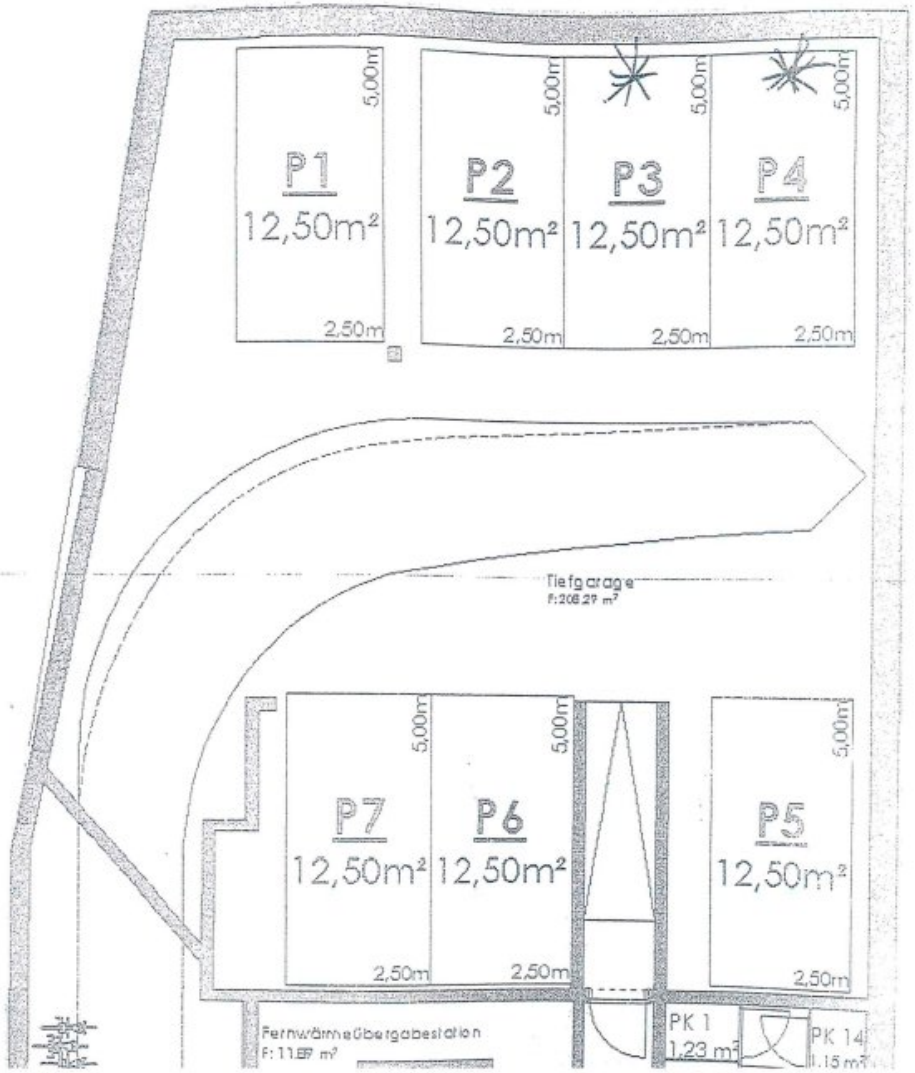





m vorliegenden Grundriss handelt es sich um einen Verkaufsplan, bei dem es aufgrund behördlicher Auflagen und statischer Erfordernisse noch zu Änderungen kommen kann. Bei den den Plänen eingezeichneten Möbeln und Geräten handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag, einzig die Sanitärausstattunggemäß Beschreibung ist im Kaufpreis enthalten. Küche tional laut Preisliste. Es kann keine Haftung für bestimmte Maße aus dem Plan übernommen werden.



PRO IMMO Immobilien GmbH




IMMO PRO
Immobilien GmbH

# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **2-Zimmer-Wohnung** mit einer **Nutzfläche von rund 45,80 m²** mit einer **Loggia** im Ausmaß von **rund 4,20 m²**.

Bei Bedarf kann die Wohnung - gegen eine zu vereinbarende Ablöse - vollmöbliert übernommen werden.

**Aufteilung:**

Die Wohnung verfügt über Vorraum, offene Wohnküche mit **moderner Küchenausstattung**, **Loggia** in den Innenhof ausgerichtet, Schlafzimmer, Badezimmer mit **Dusche und Waschmaschine,** Gäste-WC.

**Ausstattung:**

Die Wohnung wird mittels einer **Fußbodenheizung** beheizt.

Die Fenster sind mit einer **Beschattung** versehen. Die Böden sind **Eichenparkettböden**.

Die Wohnung wird auf **3 Jahre befristet** vermietet.

Es fällt eine **Kaution von € 4000,--** an.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet.

Der **Bezug** ist **ab 01.09.2025** möglich!

**Gerne können Sie unseren 360-Grad-Rundgang nutzen, um sich vorab einen virtuellen Eindruck zu verschaffen!**

**Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin!**

**Schicken Sie uns bei Interesse an einem Besichtigungstermin oder bei weiteren Fragen gerne eine Anfrage!**

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 <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
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 <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap