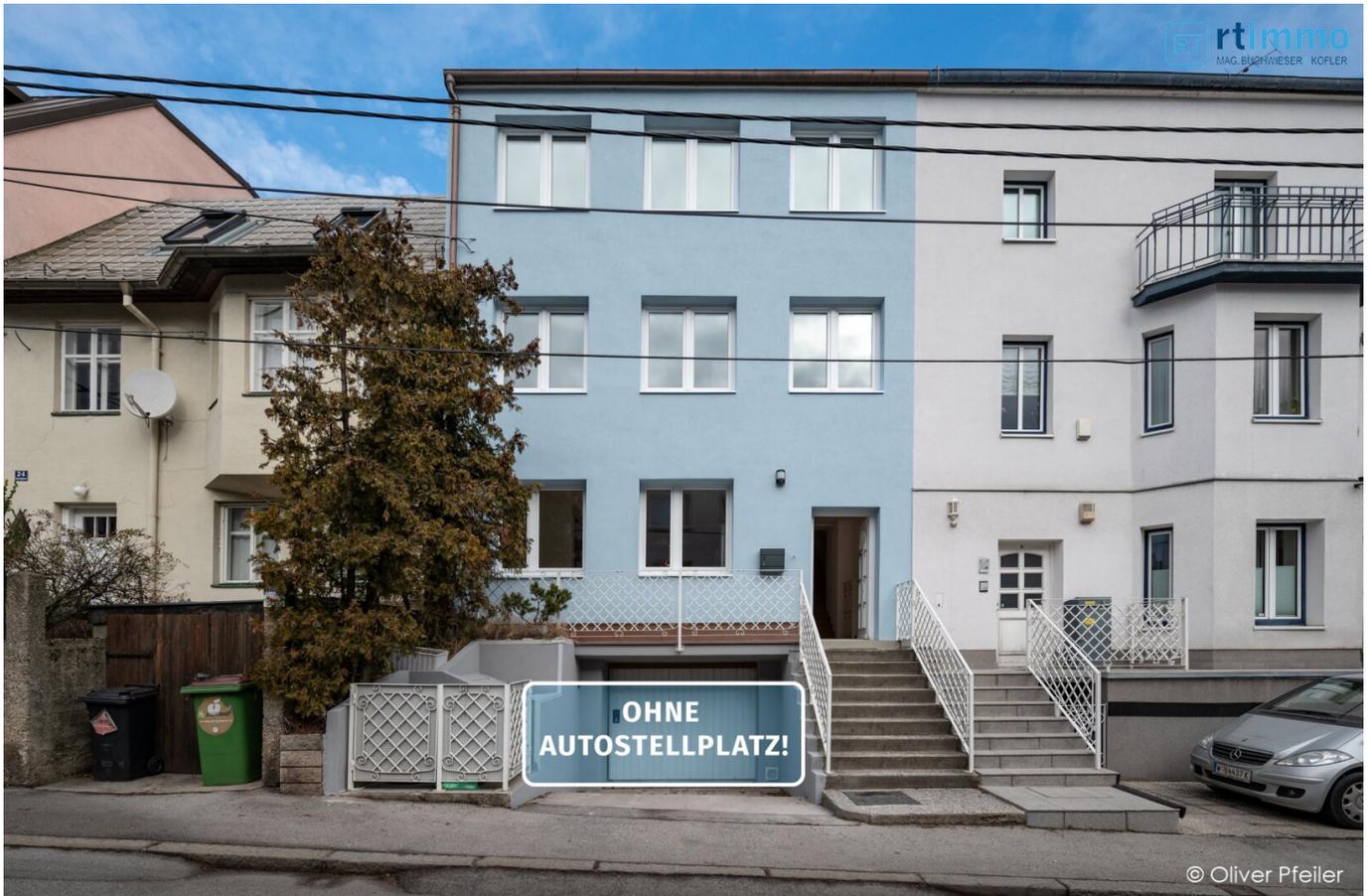


# THERMISCH SANIERTES EINFAMILIENHAUS MIT BÜROMÖGLICHKEIT UND SCHÖNEM GARTEN



**Objektnummer: 2480**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag. Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anzbachgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	210,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,71
Gesamtmiete	2.492,60 €
Kaltmiete (netto)	2.266,00 €
Kaltmiete	2.266,00 €
USt.:	226,60 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Pfeiler**

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH





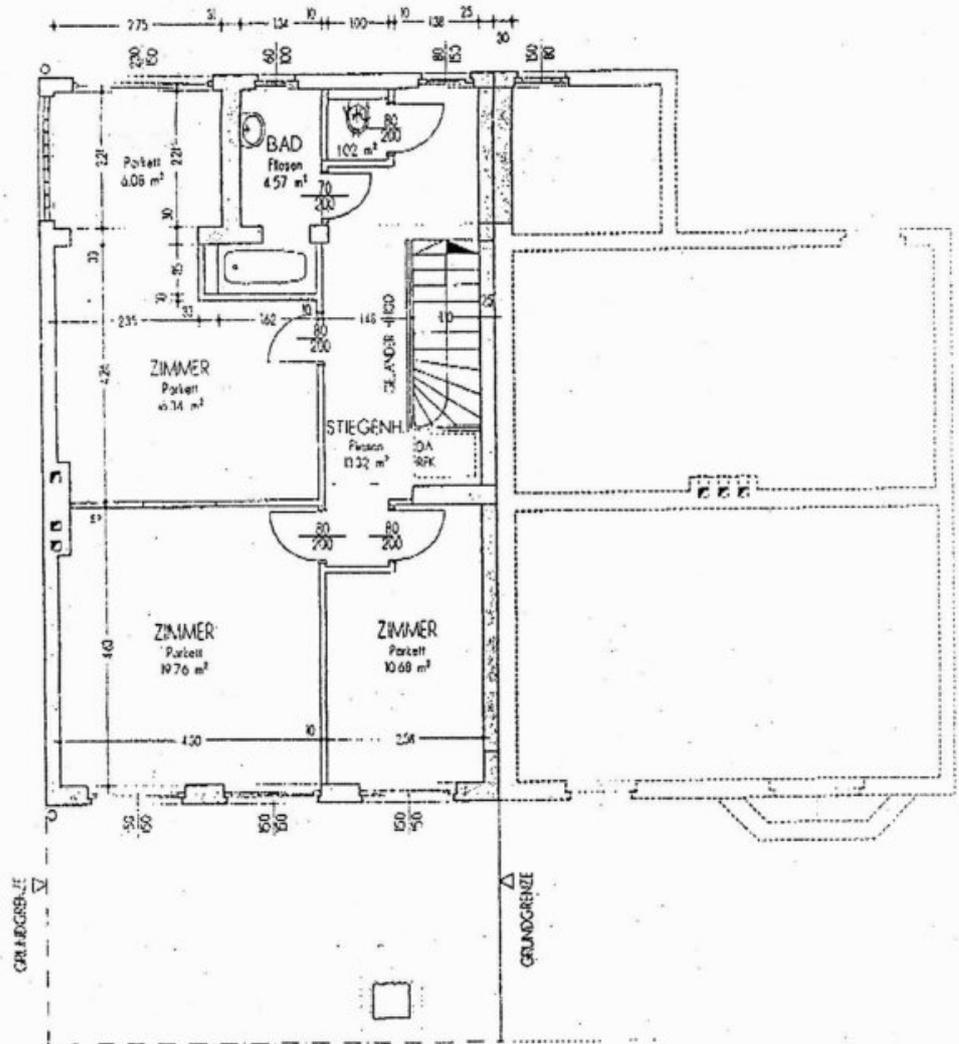










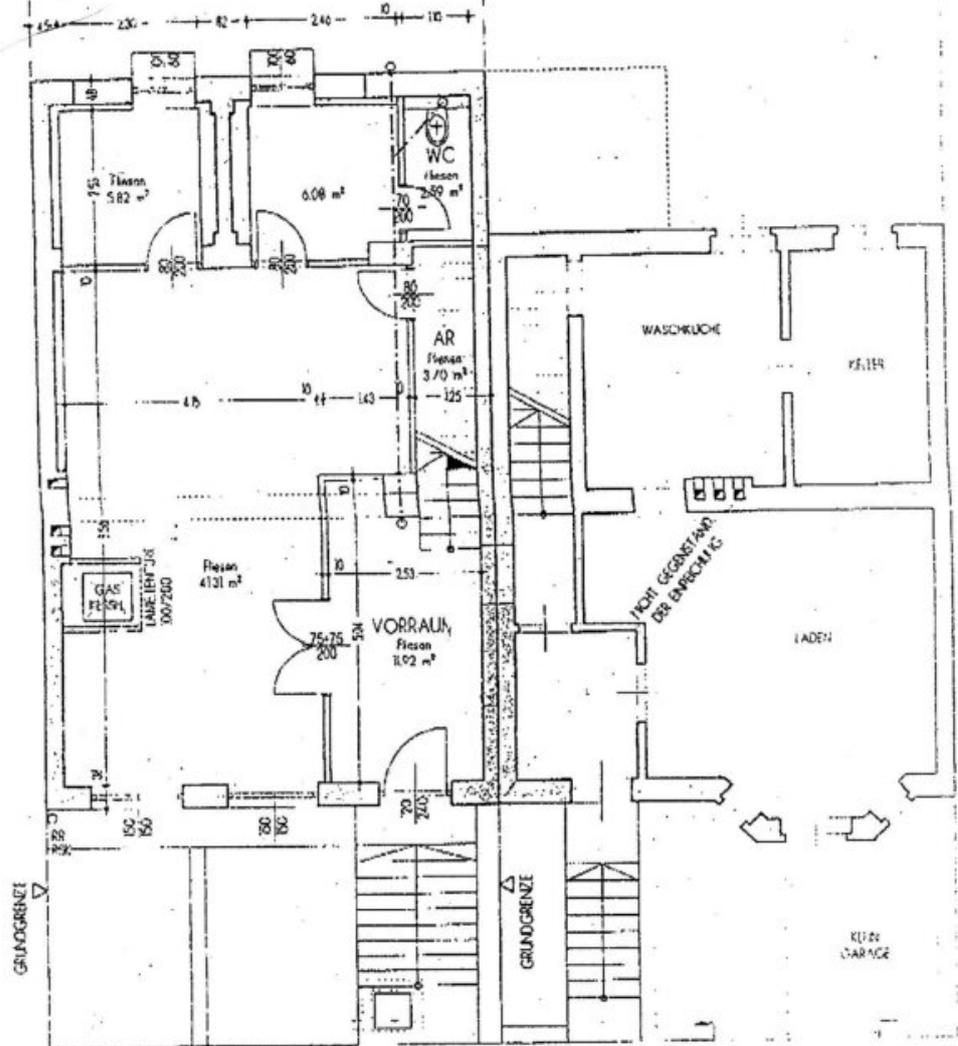


1180 Wien  
An der Eckergasse 22

SCHLAFBEREICH

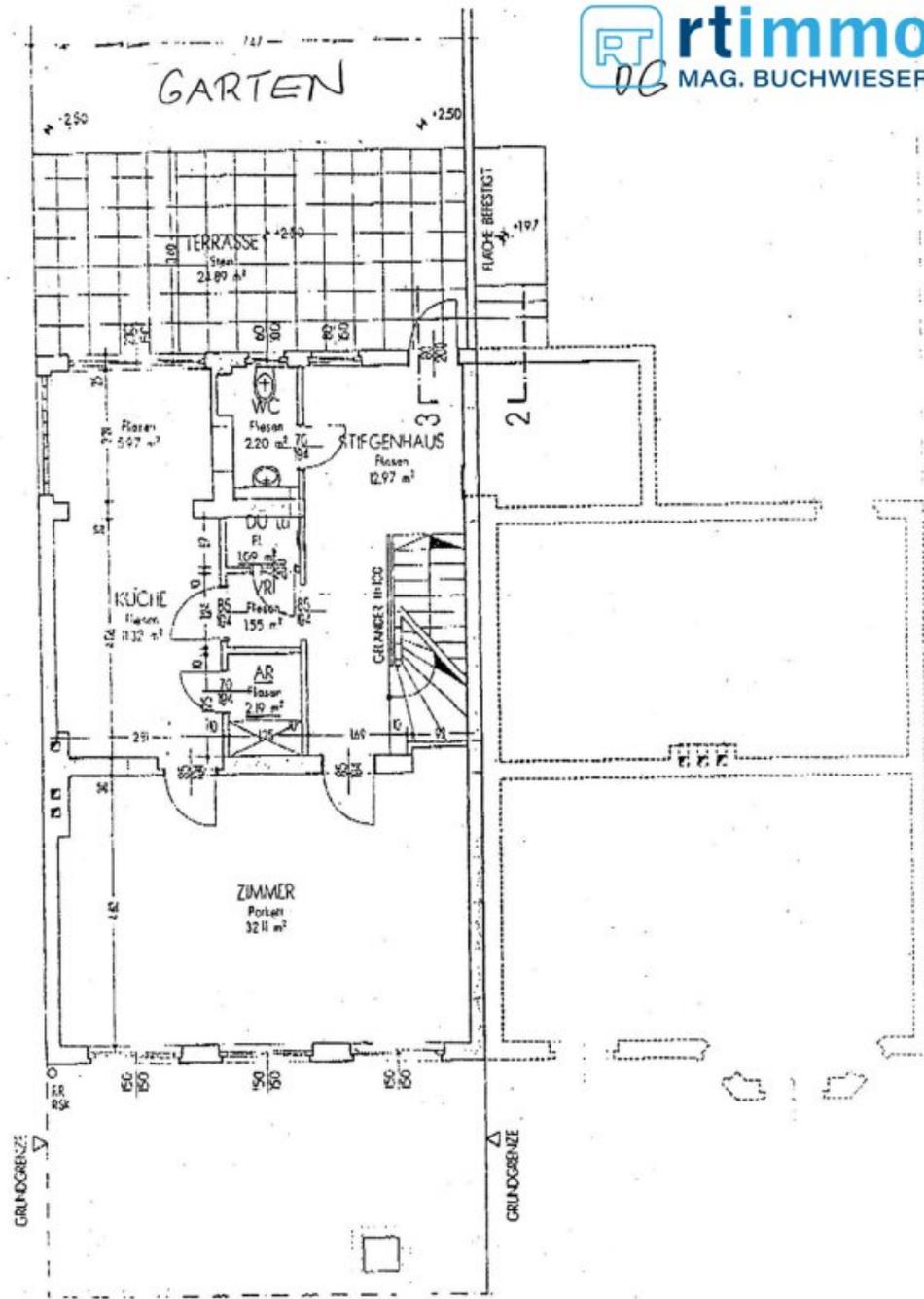
**RENATE TOTH**  
IMMOBILIENTREUHÄNDER  
1180 WIEN, ECKPERGASSE 31  
Tel. 470 01 62, FAX 470 73 77  
Mobil 0664/504 08 09  
E-Mail: rtimmo@netway.at

EG



ARBEITSBEREICH

**RENATE TOTH**  
IMMOBILIENTREUHÄNDER  
1180 WIEN, ECKPERGASSE 31  
Tel. 470 01 62, FAX 470 73 77  
Mobil 0664/504 08 09  
E-Mail: rtimmo@netway.at



Wohnung  
Kornbühlgasse 22  
**WOHNBEREICH**

**RENATE TOTH**  
IMMOBILIENTREUHÄNDER  
1180 WIEN, ECKPERGASSE 31  
Tel. 470 01 62, FAX 470 73 77  
Mobil 0664/504 08 09  
E-Mail: rtimmo@netway.at

# Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt dieses sehr helle, geräumige Haus am Wolfersberg. Ihr neues Zuhause besteht aus drei Ebenen, wobei sich in der Eingangsebene ein großer Raum mit separatem WC befindet, und somit optimal als Büro geeignet ist.

Im 1. OG befindet sich das große Wohnzimmer und eine große Küche mit eigenem Essbereich und im 2. OG die 3 Schlafräume. Der kleine und feine Garten mit Terrasse liegt an der Rückseite des Hauses und ist von der Diele des 1. OG erreichbar.

Es gibt keinen Garagenplatz.

## **RAUMAUFTEILUNG:**

### **EINGANGSEBENE:**

Vorraum, großer Raum, WC mit Handwaschbecken, Abstellraum, Wirtschaftsraum, Heiz/Stauraum

### **1. OG:**

Diele, Vorraum zur Küche, eingerichtete gebrauchte Komplettküche mit Essplatz, Speis/Abstellraum, Dusche, WC mit Handwaschbecken, großes Wohnzimmer (3 Fenster), Garten/Terrassenausgang

### **2. OG:**

Diele, 3 Schlafzimmer (zwei straßenseitig, 1 gartenseitig), Bad mit Dusche und Fenster, WC mit Handwaschbecken

## **AUSSTATTUNG:**

Laminatböden, Sanitärbereiche und Küche verflies, Terrasse Klinker, neue Fenster

## **VERKEHRSANBINDUNG:**

Die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus) sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Buslinien 49A und 50B fahren direkt zur U 4 nach Hütteldorf.

## KOSTEN:

laufend

2.492 Miete

Gas, Wasser, Strom nach Verbrauch

einmalig

8.500 Euro Kautiion

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

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <5.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <2.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

U-Bahn <1.250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap