

**Provisionsfrei: Unbefristete 60m<sup>2</sup> Wohnung mit 2 Zimmern,  
Klima und Lift - 1100 Wien**



Zimmer 1

**Objektnummer: 7397**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,00
<b>Gesamtmiete</b>	919,95 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	694,70 €
<b>Kaltmiete</b>	836,31 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,56 €
<b>USt.:</b>	83,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Edith Gruber**

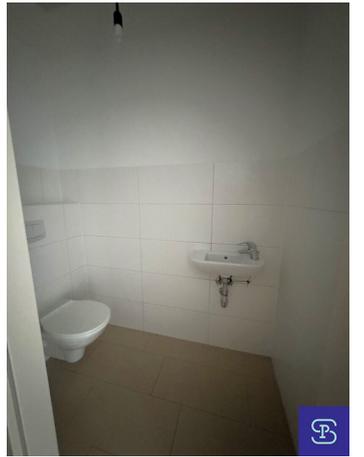
Sitarz & Partner Immobilien GmbH













## Objektbeschreibung

### **Renovierter 60m<sup>2</sup> Neubau mit 2 Zimmern und Lift in unbefristeter Hauptmiete!**

Diese klimatisierte Wohnung mit tollem Fernblick befindet sich im 4. Liftstock (Neubau-Etage) eines 2017 komplett generalsanierten Altbaus in der Hardtmuthgasse, in unmittelbarer Nähe der Klinik Favoriten (Kaiser-Franz-Josef Spital, SMZ-Süd). Die Wohnung ist südwest- und nordseitig ausgerichtet und besteht aus 2 Zimmern, Küche (unmöbliert), Vorraum, Badezimmer und WC,.

**Ausstattung:** Neubauetage Bj. 2017 in einem komplett renovierten Altbau mit Hauszentralheizung, Klimaanlage, Dielenböden Dekor-Eiche, modernes Fliesenbad mit Badewanne samt Duschverglasung, WM-Anschluss, Schallschutzfenster, elektr. Sonnenschutz, Kabel-TV und Internet-Vorbereitung, Lift, Sprechanlage, Kellerabteil,.

**Achtung: Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet! Küchenanschlüsse mit Starkstrom sind vorhanden.**

Zentrale Lage und gute öffentliche Verkehrsanbindung. Gute Infrastruktur durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der nächsten Umgebung und gute öffentliche Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnlinie 1 und Autobus 7A, 15A, 65A. Die Klinik Favoriten (SMZ-Süd, Kaiser-Franz-Josef Spital) befindet sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Durch die Triester Straße besteht eine optimale Verkehrsanbindung Richtung A23 und Südautobahn, sowie in Richtung Stadtzentrum.

**Bitte beachten Sie den gewünschten Mietbeginn bis 1.6. oder 15.6.2025!**

Die Wohnung wird ab sofort in unbefristeter Hauptmiete vermietet!

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 919,95**

(HMZ € 694,70 + Bk € 129,56 + Lift € 12,05 + 10% USt. € 83,64)

**zuzüglich Hauszentralheizung/Warmwasser € 52,74**

Kaution € 2.920,-

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap