

**Traumhafte Villenetage in wunderschönem  
Altbaugebäude! Balkon!**



**Objektnummer: 33821**

**Eine Immobilie von Friedrich Immobilienmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Veitingergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.699,50 €
Kaltmiete (netto)	1.355,00 €
Kaltmiete	1.545,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
USt.:	154,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Niklas Brey**

Friedrich Immobilienmanagement GmbH  
Stolzenthalergasse 24  
1080 Wien

T +43 664 47 00 847

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













FRIEDRICH  
IMMO  
www.friedrich-immobilien.at

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **helle Wohnung** in einem **wunderschönen Altbaugebäude** im 13. Wiener Gemeindebezirk!

Die Wohnung befindet sich im zweiten Stockwerk & teilt sich wie folgt:

- Vorzimmer (Platz für Garderobe)
- großes Wohnzimmer mit Zugang zur Veranda
- 1. Schlafzimmer
- 2. Schlafzimmer mit Schrankraum
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie Abstellraum
- große Küche mit **direkten Zugang zum Balkon**
- Toilette

Das Objekt befindet sich in einem **ausgezeichneten Zustand** und verzaubert durch seine **hochwertige Ausstattung**, bei der man die Liebe für Altbau-Details sofort erkennt. Die Echtholz Eichen-Dielen, die sanierten Altbau-Elemente, ein modern ausgestattetes Badezimmer sind nur ein Auszug der qualitativen Ausstattung. In der getrennten Küche wurde eine hochwertige Küchenzeile installiert, die über alle notwendigen Geräte für den alltäglichen Gebrauch verfügt. Zudem befindet sich in der Wohnung eine neuwertige Waschmaschine welche gegen eine Ablöse übernommen werden kann. Die Wohnung kann ab sofort bezogen werden.

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie!**

**Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage alle weiteren Unterlagen zu.**

*Bitte beachten Sie, dass nur vollständig ausgefüllte Anfragen mit Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse von uns beantwortet werden können!*

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Zu sämtlichen Objektabgebern besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

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.

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 <750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <4.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap