

# GRÜNRUHELAGE: GENERALSANIERTER ERSTBEZUG MIT LOGGIA UND GEMEINSCHAFTSGARTEN



RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

Hofseitige Hausansicht

**Objektnummer: 4285**

**Eine Immobilie von Realbüro Sabine Steinecker**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1964
Nutzfläche:	89,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	196,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,60
Gesamtmiete	1.490,00 €
Kaltemiete (netto)	1.328,96 €
Kaltemiete	1.490,00 €
Sonstige Kosten:	161,04 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Sabine Steinecker

Realbüro Sabine Steinecker  
Kandlgasse 9  
1070 Wien

T + 43 676 922 63 81

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







RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com

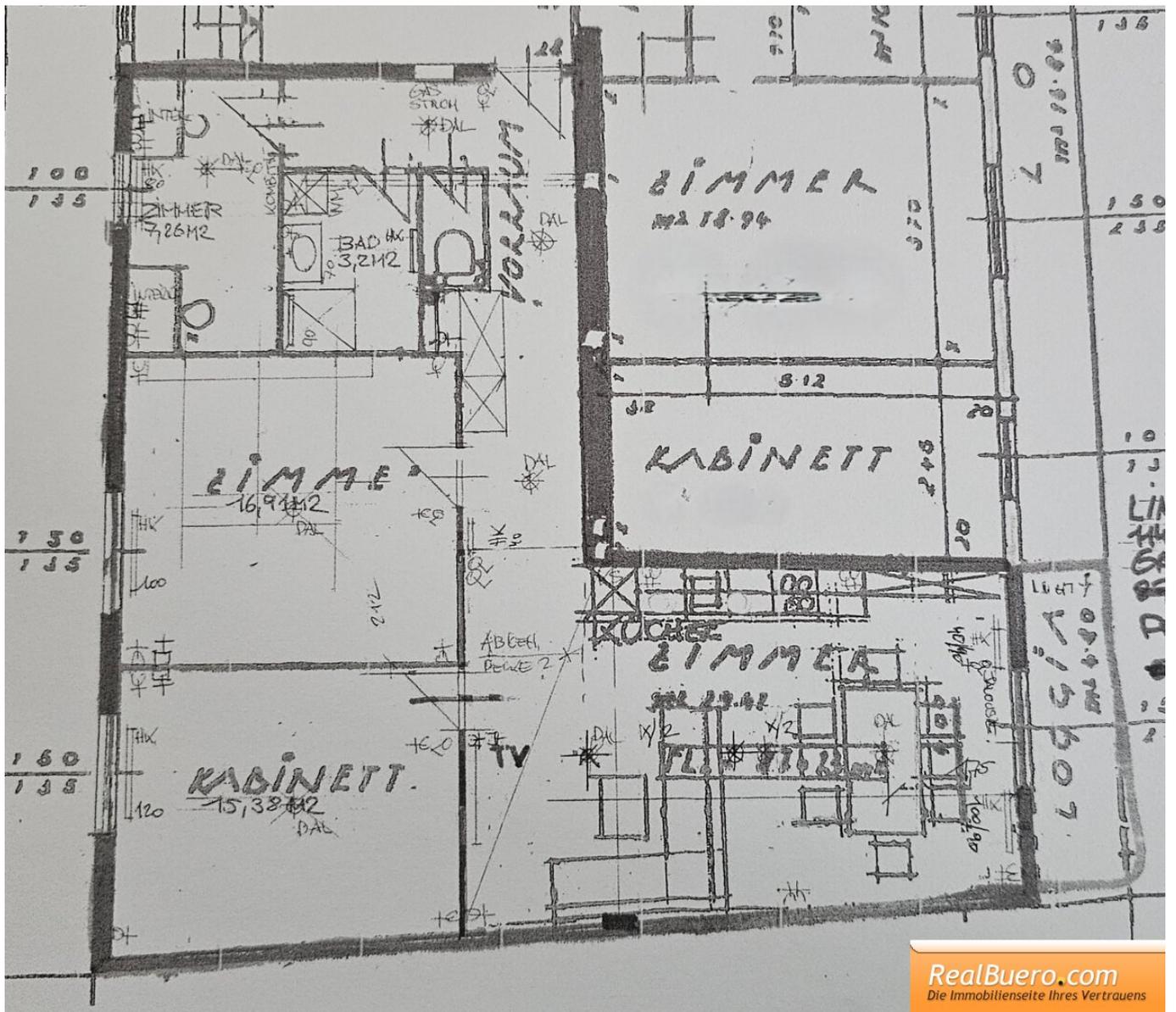


RealBuero.com









## Objektbeschreibung

**Es können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben bearbeitet werden. Bitte lesen Sie als weiteren Schritt, die vom Innendienst erhaltenen Mail. Telefonisch bieten wir keine Besichtigungstermine an. Herzlichen Dank im Voraus.**

**Sofortbezug mit Loggia in Ruhelage bestehend aus:**

- Vorzimmer
- geräumiges Wohnesszimmer mit neuer Einbauküche und Ausgang zur Loggia
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss,
- Toilette

**Sonstiges:**

- 1.Stock im Hoftrakt ohne Lift (letzter Stock)
- nur 5 Parteien im Haus
- Gegensprechanlage
- Sicherheitstüre
- Kunststofffenster
- Markise

- Aussen Jalousien
- neue Gasleitung verlegt & neue Therme
- alle Installationen neu
- neue Elektrik
- Parkettböden
- Kellerabteil
- Grünfläche bei der Liegenschaft zählt zu den allgemein Teilen der Liegenschaft und kann von jedem genutzt werden. Veränderungen dürfen jedoch keine vorgenommen werden.
- Hundehaltung ist nicht gestattet
- auf Wunsch des Vermieters kann die Wohnung von **max. 2 Erwachsenen mit 2 Kindern** bewohnt werden, eine Nutzung als Wohngemeinschaft ist nicht erwünscht

**Zusatzangebot:**

- **bei Interesse wäre vorab auch eine Videopräsentation der Wohnung möglich**

**Monatliche Kosten: € 1490.- inkl. BK.**

- Nettomiete: € 1328,96
- Betriebskosten € 161,04

## **Nebenkosten:**

- Kaution: € 4470.-

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Mieter/Vermieter, Pächter/Verpächter finden Sie auf [unserer Homepage](http://www.realbuero.com): [www.realbuero.com](http://www.realbuero.com)

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap