

**Exklusiver Erstbezug | Haus im Innenhof |  
Fußbodenheizung | Sonniger 126 m² Garten**



Wohnküche

**Objektnummer: 7311/547**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1892
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	56,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	63,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	1.299,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.033,39 €
<b>Kaltmiete</b>	1.178,39 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,83 €
<b>USt.:</b>	120,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Karl Urban**

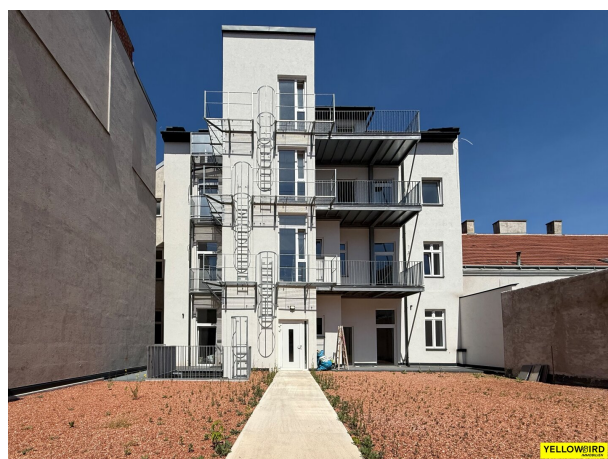
Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

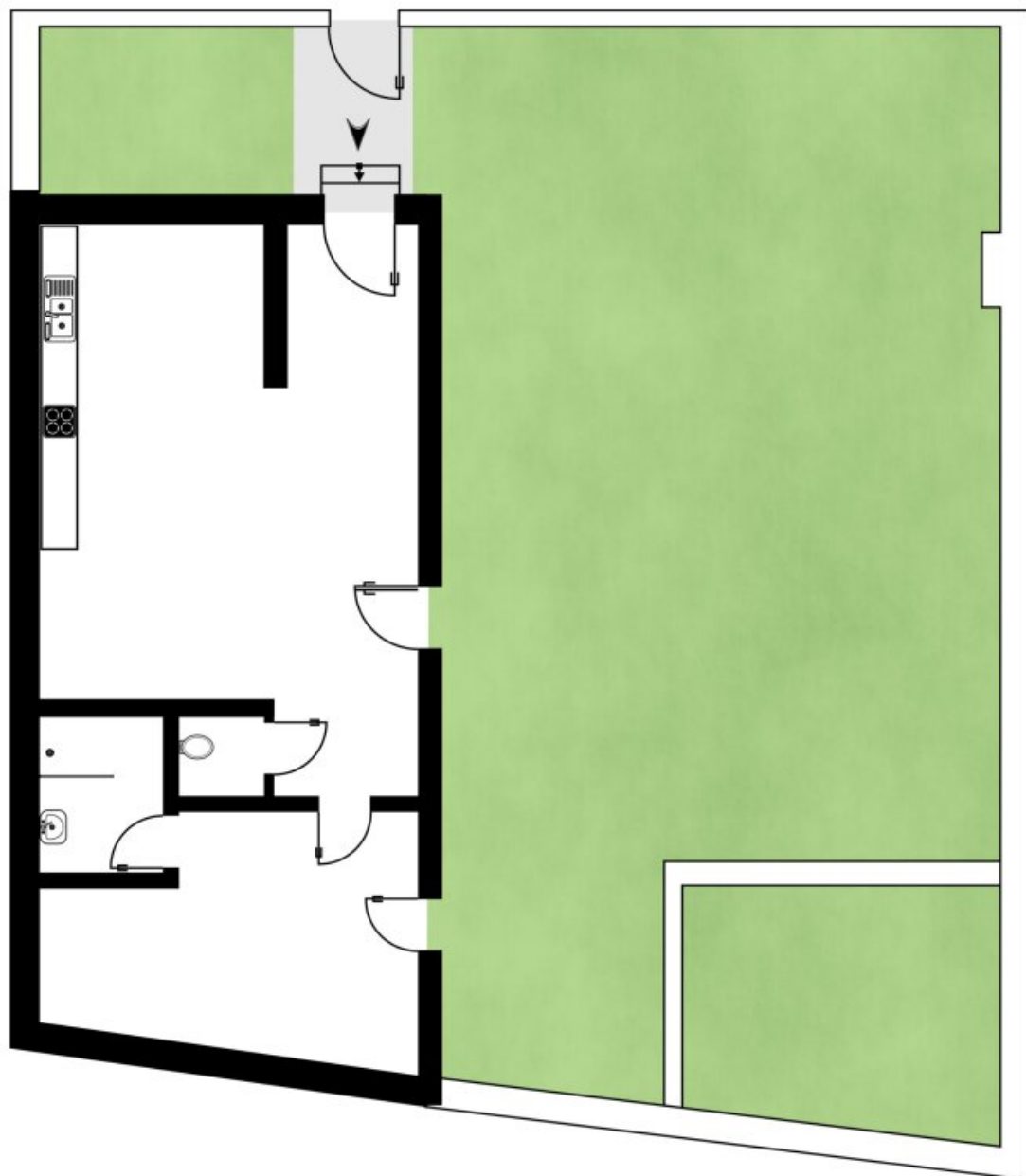
H +436609194843

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









## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung versprüht den Charme eines kleinen Einfamilienhauses in ruhiger Innenhoflage.

### HIGHLIGHTS:

- Gute Verkehrsanbindung
- Erstbezug nach Sanierung
- sehr großer Garten
- Leben in der LEBENSWERTESTEN Stadt der Welt

### INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: 1. OG | HOF
- BEZIEHBAR: ab sofort
- WOHNFLÄCHE: 56,95m²
- GARTEN: 126m²
- ZIMMER: 2
- MÖBLIERT: Ja, Badezimmer / Küche
- LIFT: Ja

- **BADEZIMMER:** Waschbecken und Walk-In-Dusche
- **TOILETTE:** Ja, eine separate Toilette
- **HEIZUNG:** Gaszentralheizung | Fußboden
- **AUSTATTUNG:** Eiche Fertigparkett, Fußbodenheizung, Maßküchen vom Tischler, weitere Details können Sie der Bau und Ausstattungsbeschreibung entnehmen
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Straßenbahnlinie 26 (Eine Station bis Floridsdorf)

#### **KOSTEN:**

- **Bruttomiete:** EUR 1.136,73.-
- **Betriebskosten:** EUR 162,27.-
- **Brutto-?????Gesamtmieta:** EUR 1.299,00.-

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap