

**Provisionsfrei: Ruhiger 51m<sup>2</sup> Neubau mit 2 Zimmern und  
Einbauküche - 1170 Wien**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7453**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	798,75 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	560,00 €
<b>Kaltmiete</b>	726,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,14 €
<b>USt.:</b>	72,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG  
1010 Wien

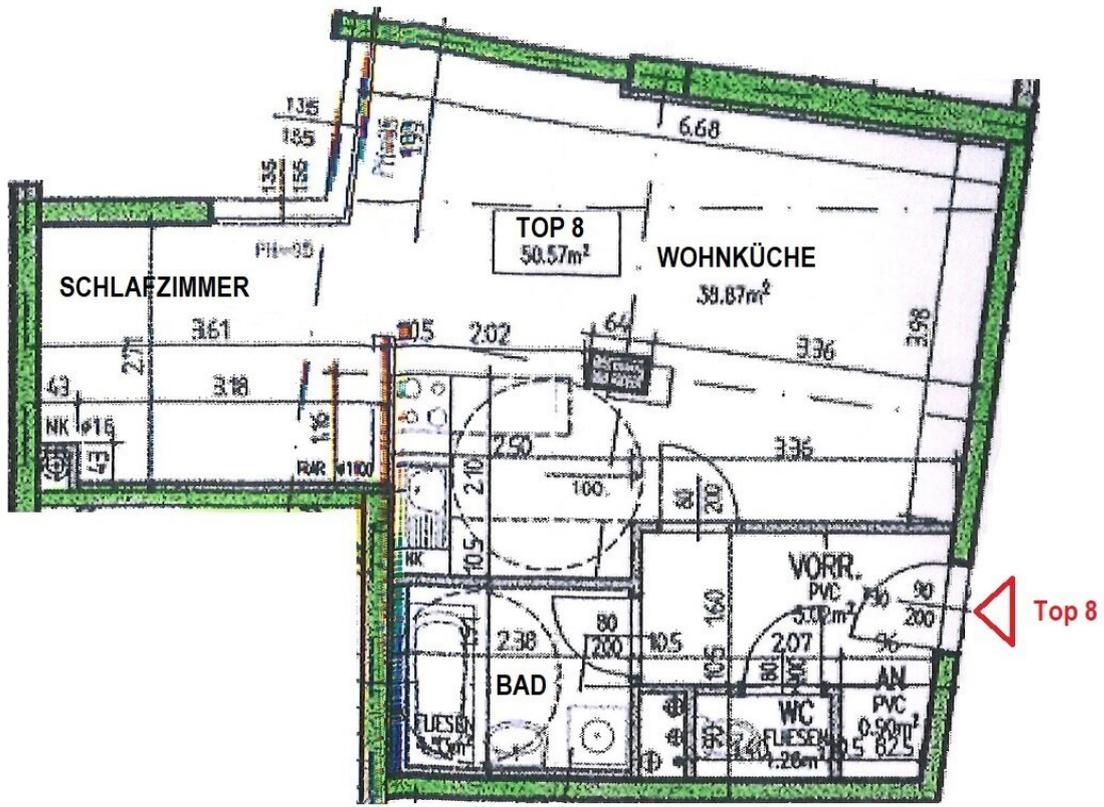












## Objektbeschreibung

### **Sonniger 51m<sup>2</sup> Neubau mit Lift und Einbauküche in hofseitiger Ruhelage!**

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Neubaus in der Ortliebasse, einer kleinen Seitengasse der Ottakringer Straße. Die Wohnung ist süd- und westseitig zur Innenhofseite ausgerichtet und besteht aus 1 Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, 1 Schlafzimmer, Vorraum, Badezimmer und WC,.

**Achtung: Die Wohnung ist aufgrund der Raumaufteilung NICHT WG-tauglich! Bitte Grundriss beachten!**

**Ausstattung:** Gepflegter Neubau mit Hauszentralheizung, Einbauküche mit Herd, Ceranfeld und Spüle (kein Eiskasten, kein Geschirrspüler!), Fliesenbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, Laminatböden, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung und Sonnenschutz, Lift, Kabel-TV u. Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Kellerabteil, Gemeinschaftswaschküche mit Waschmaschinen und Trockner,.

Gute und zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung. In Gehweite erreichbar und mit Anbindung zu U3, U6 und S-Bahn sind die Straßenbahnlinien 2, 9, 44, 46. Neben der guten Anbindung und schnellen Erreichbarkeit des Stadtzentrums, lädt auch der nahe gelegene Wilhelminenberg zu sportlichen Aktivitäten sowie zu Ausflügen ins Grüne ein.

**Bitte beachten Sie den zeitnah gewünschten Mietbeginn bis spätestens 1. August 2025!**

Die Wohnung wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (5 Jahre+) vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 798,75**

(HMZ € 560,- + Bk € 166,14 + 10% USt. € 72,61)

Kaution € 2.400,-

**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)**

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap