

**Sanierte, sonnige 3-Zi-Wohnung mit 2(!) Südterrassen in  
Kaisermühlen (WG-tauglich)**



Über den Dächern

**Objektnummer: 7753/1277**  
**Eine Immobilie von IMMONATION**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1964                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 69,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 173,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,54                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.499,16 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.340,00 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.484,69 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 119,09 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 14,47 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dieter Riedlinger-Baumgartner**

IRT Broker Management GmbH IMMONATION  
Graben 28/1











## Objektbeschreibung

In bester Ruhelage in Kaisermühlen bietet Ihnen diese 3-Zimmer-Wohnung einen wunderbaren Wohnkomfort:

- Wohnzimmer mit Südterrasse
- 2 Schlafzimmer (davon eine mit eigener Südterrasse)
- Neue Küche
- Schönes Bad inkl. WC
- Absolute Ruhelage
- Fernblick über Kaisermühlen
- **2 sonnige Terrassen**
- **KLIMANLAGE in Wohnzimmer und Terrassenzimmer!**
- Neuer Boden
- Ruhelage im letzten Stock/Dachgeschoss (Lift fährt in den vorletzten Stock, nicht barrierefrei)
- **NEUES Brennwertgerät**

Vom Vorzimmer aus betreten Sie links die Küche und durch die Küche das Wohnzimmer. Die beiden Schlafzimmer sind durch einen eigenen kleinen Flur begehbar, das Bad/WC erschließt sich vom Vorzimmer.

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zu den attraktivsten Freizeitgebieten Wiens: Alte Donau, Gänsehäufel, Neue Donau/Donauinsel. In wenigen Autobusstationen entweder bei der U1 oder U2. Alle wichtigen Supermärkte in Gehweite.

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten (ohne Heizung/Warmwasser): EUR 1.500

Vereinbaren Sie schnell einen Besichtigungstermin!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.