

**PERFEKTE PÄRCHENWOHNUNG ODER KLEINE FAMILIE!  
3 ZIMMER, GROSSE KÜCHE, SEHR GUTE  
VERKEHRSANBINDUNG**



**Objektnummer: 2533**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.545,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.135,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.405,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	270,00 €
<b>USt.:</b>	140,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **Ursula Rabas**

Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10  
1190 Wien

T +43 676 5285527

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













## Objektbeschreibung

DIESE HELLE, SEHR GUT AUFGETEILTE 3 ZIMMER-MIETWOHNUNG MIT WOHNKÜCHE, IN DEN INNENHOF ZUR SCHNELLBAHN AUSGERICHTET BEFINDET SICH IM HOCHPARTERRE.

Sehr gerne dürfen wir Ihnen diese Wohnung mit ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit perfekter Infrastruktur und Verkehrsanbindung im 19. Bezirk anbieten:

### AUFTEILUNG

- großzügiger Wohnbereich
- Schlafzimmer
- 2 Zimmer, dies ist unterteilt in Schrankraum und kleiner restlichen Fläche
- Küche
- Bad
- sep. Toilette

Diese Wohnung besticht durch ihre Aufteilung, ihre Infrastruktur und gleichzeitig die gute Verkehrsanbindung.

### AUSSTATTUNG:

- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschbecken
- großzügige Einbauküche

- Gasetagenheizung
  
- Als Bodenbelag befinden sich in dieser Wohnung Parkett und Fliesen

### **LAGE UND INFRASTRUKTUR:**

Sehr gute Verkehrsanbindung durch:

Buslinien 10A, 39A und die Strassenbahnlinie 37, D - U4 Heiligenstadt ist in 7 Gehminuten erreichbar

"Hohe Warte" Tennisplatz und Fußballplatz in nächster Nähe, der Wertheimsteinpark ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.

Zahlreiche Geschäfte, Cafés, Restaurants etc. befinden sich in nächster Nähe. Das Einkaufszentrum Q19 ist ebenfalls schnell erreichbar.

### **PREISE:**

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und USt. (ohne Heizung und Strom): **EUR 1.545,50**

Kaution: EUR 4.600,00

Mietvertragsdauer: 4 Jahre

PROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Mietvertragsabschluss.

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

**Ursula Rabas**

**Tel.: 0676 528 55 27 oder per E-Mail: immobilien@rabas.wien**

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 <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap