

**Sanierter Erstbezug mit Loggia in den ruhigen Innenhof |  
Nähe Obkirchermarkt | Fotos vor Sanierung! –  
Fertigstellung in Kürze**



**Objektnummer: 16202**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1955                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 92,04 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 100,71 m <sup>2</sup>           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>WC:</b>                           | 1                               |
| <b>Keller:</b>                       | 5,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 100,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,97                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.690,00 €                      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.408,33 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.408,33 €                      |
| <b>USt.:</b>                         | 281,67 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



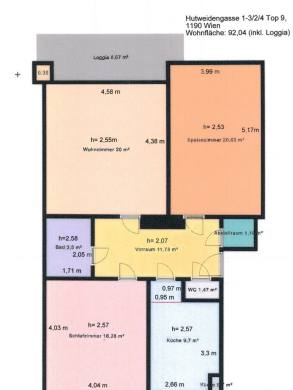
**Bettina Holzinger**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

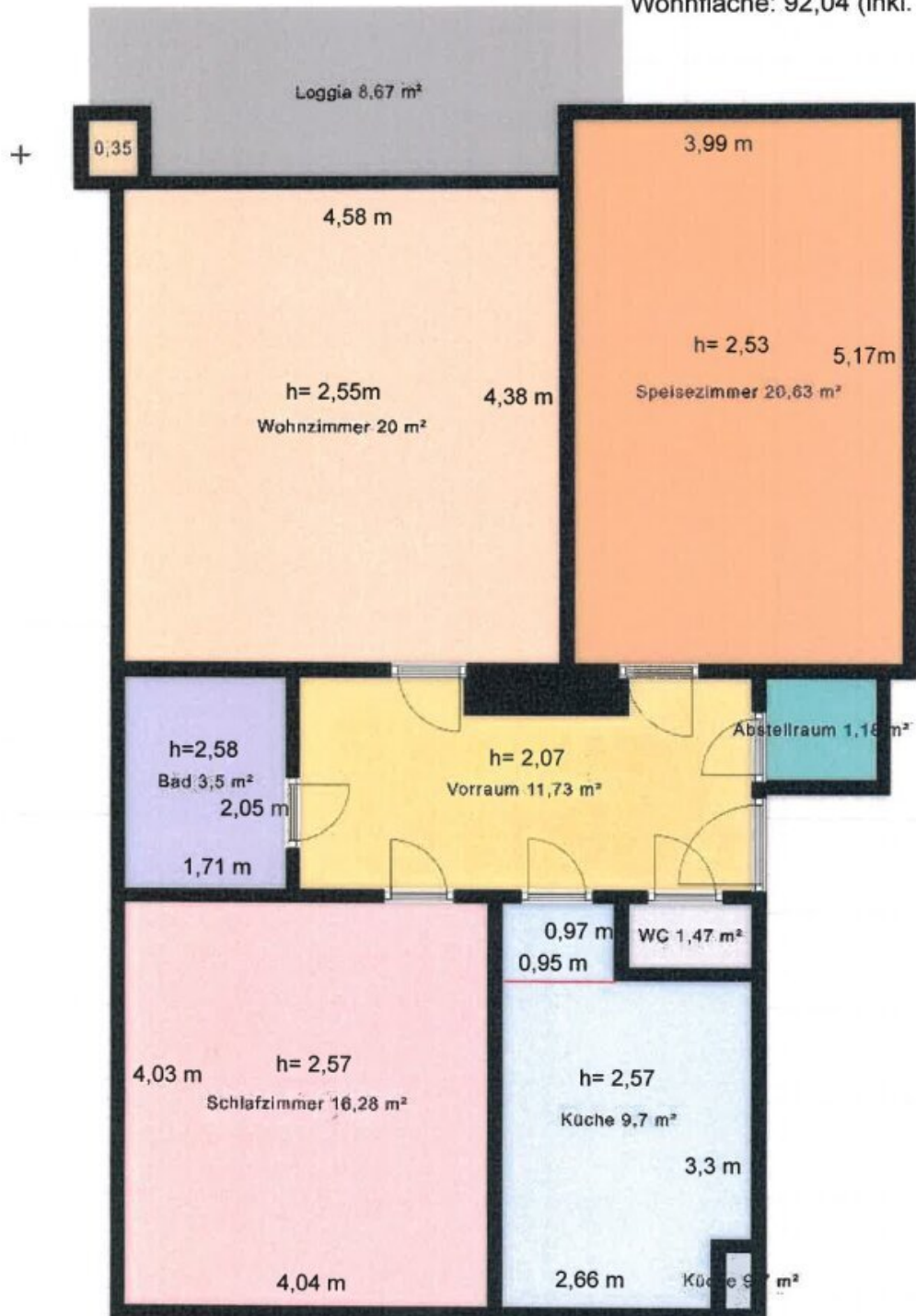








Hutweidengasse 1-3/2/4 Top 9,  
1190 Wien  
Wohnfläche: 92,04 (inkl. Loggia)



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im **ERSTBEZUG** (nach Sanierung) mit sonniger Südwestloggia im **4. Liftstock**. Die **Renovierungsarbeiten befinden sich derzeit in der Endphase**, sodass die Wohnung ca. Ende September bezugsfertig sein wird **(die aktuellen Fotos stammen noch aus der Zeit vor der Renovierung)**.

Der Vermieter hat für Ihr Wohlbefinden gesorgt und werden in der gesamten Wohnung **neue Böden** verlegt. **Alle Räume werden frisch ausgemalt** und das Bad und WC wird in Betonoptik neu gestaltet. Die Gastherme wird ebenso erneuert.

Die Raumaufteilung ist optimal. Sie betreten das Vorzimmer und gelangen zu allen Räumen zentral - ideal für Paare, Kleinfamilien oder auch eine Wohngemeinschaft. Die drei fast gleich großen Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer ist mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet, das WC befindet sich separat. Die Küche ist mit allen üblichen Geräten sowie auch einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Besonderes Highlight ist die große südwestlich ausgerichtete Loggia mit Blick in den begrünten Innenhof. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

### Wohnungsaufteilung/Infos:

- Vorzimmer
- Küche: Geschirrspüler, Kühlschrank, Waschmaschine, Gas-Herd
- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken



- separates WC
- 3 zentral begehbbare Zimmer
- 1 Loggia
- 3 Abstellräume
- Kellerabteil
- 4. Stock (Lift)
- Befristung: 5 Jahre

**Die Wohnung wird vorerst für 5 Jahre befristet vermietet.**

**Kostenübersicht:**

Monatlich pauschalierte Miete: EUR 1.690,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Mietvertragserrichtungskosten: EUR 360,00 zzgl. 20% USt.

Kautions: EUR 5.070,00 (3 BMM)

Gerne steht Ihnen Frau **Bettina Holzinger** für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter **+43 69910102834** zur Verfügung.

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap