

## SINGLE oder PÄRCHENWOHNUNG beste öffentliche Anbindung und Nahversorgung



**Objektnummer: 960/73175**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,28
<b>Gesamtmiete</b>	848,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	648,17 €
<b>Kaltmiete</b>	771,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,28 €
<b>USt.:</b>	77,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Andreas Kolar**

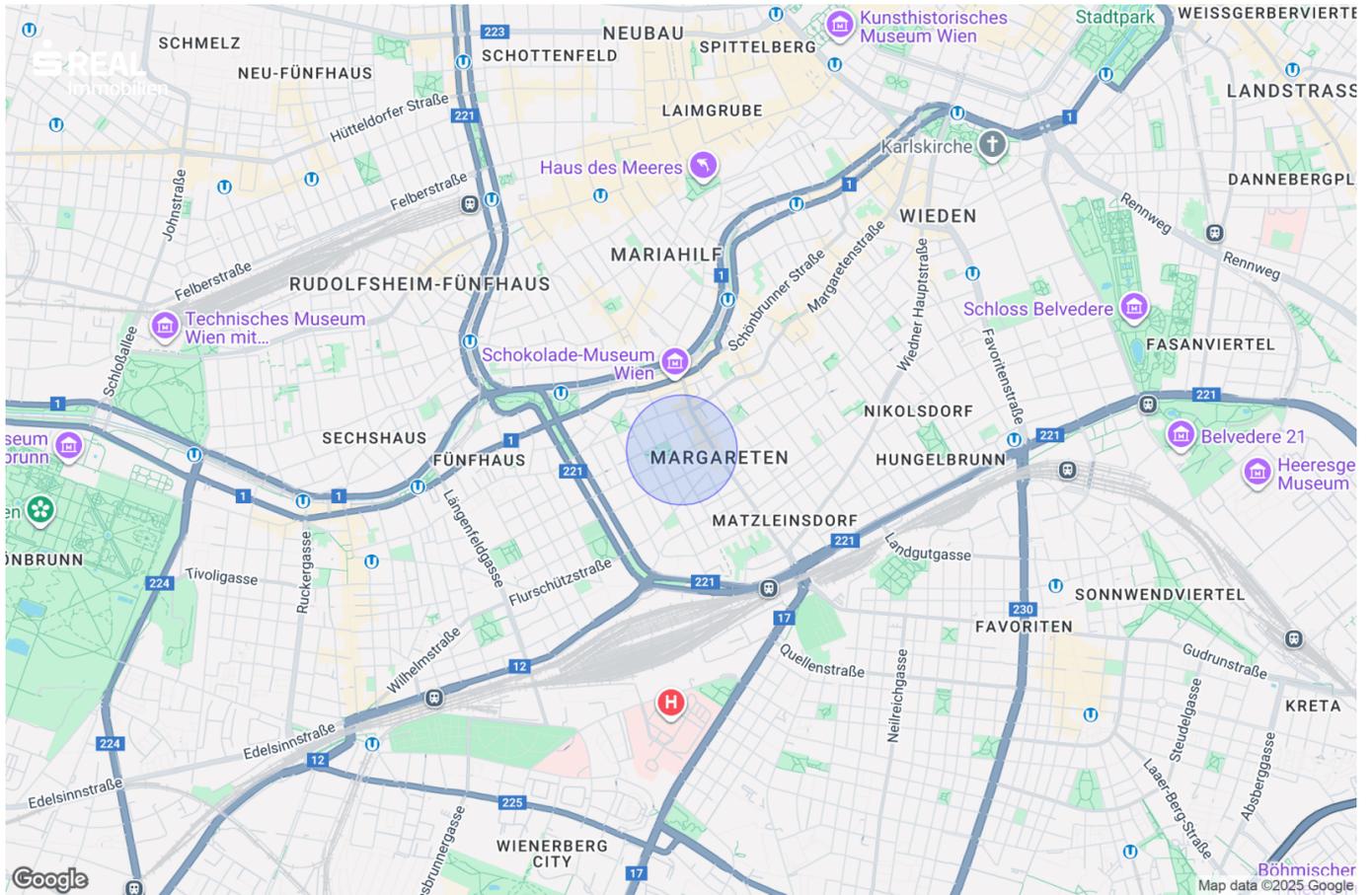
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien











## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

In öffentlich gut angebundener Lage des 5. Bezirks wird diese perfekt eingeteilte, sehr helle und freundliche, ausschließlich in den begrünten Innenhof ausgerichtete **1,5-Zimmer-Wohnung** befristet auf 5 Jahre zur Miete angeboten.

### Raumaufteilung

Zentraler Vorraum von dem aus die Wohnküche, sowie das WC begehbar sind.

Von der Wohnküche aus gelangt man zu einem abgetrennten Schlafbereich, einem Abstellraum und zum Bad mit Waschtisch und Wanne.

Im Eingangsbereich des Hauses befindet sich ein Fahrradabstellraum der barrierefrei erreichbar ist und der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

### Ausstattung

Die Wohnung ist mit **Parkettböden** in den Zimmern, **sowie mit Fliesen in** Bad und Toilette ausgelegt. Die Nassräume sind zudem mit modernen Sanitärelementen, die Küche mit modernen Geräten versehen.

### Lage und Infrastruktur

Die Lage bietet neben fußläufig erreichbaren Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten beste Verkehrsanbindung. So befinden sich diverse Cafés und Restaurants in Gehdistanz. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist ausgezeichnet. Die nächstgelegene U-Bahn Station Margaretenstraße ist in 2 Minuten zu Fuss erreichbar.

### Konditionen

Die Wohnung wird vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Nebenkosten bei Anmietung:

3 Bruttomonatsmieten KAUTION

Notwendige Unterlagen zur Anmietung:

Einkommensnachweise/Gehaltsbestätigungen der letzten 3 Monate  
(Mindesthaushaltseinkommen netto ca. EUR 2.500,--)

Eine Kopie eines Lichtbildausweises und des Meldezettels.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.