

Familientraum in Margareten: 4-Zimmer-Maisonette mit Garten und Balkon



Objektnummer: 25360

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Margaretenstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,95 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	72,30 m²
Gesamtmiete	2.499,00 €
Kaltmiete (netto)	2.023,79 €
Kaltmiete	2.271,82 €
Betriebskosten:	248,03 €
USt.:	227,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

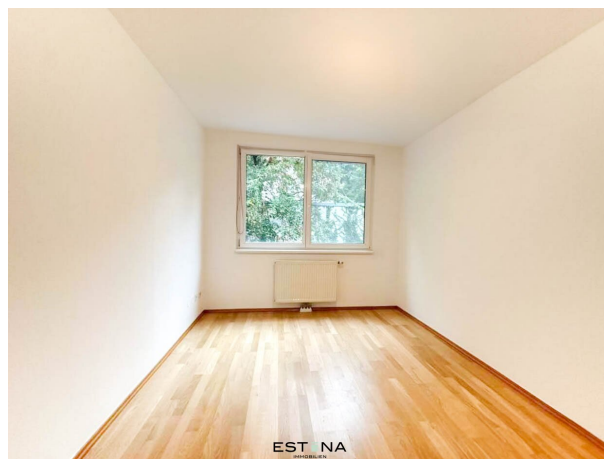
Ihr Ansprechpartner



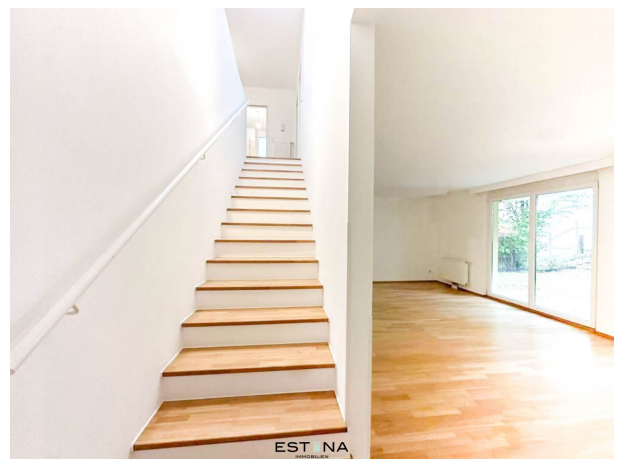
Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12

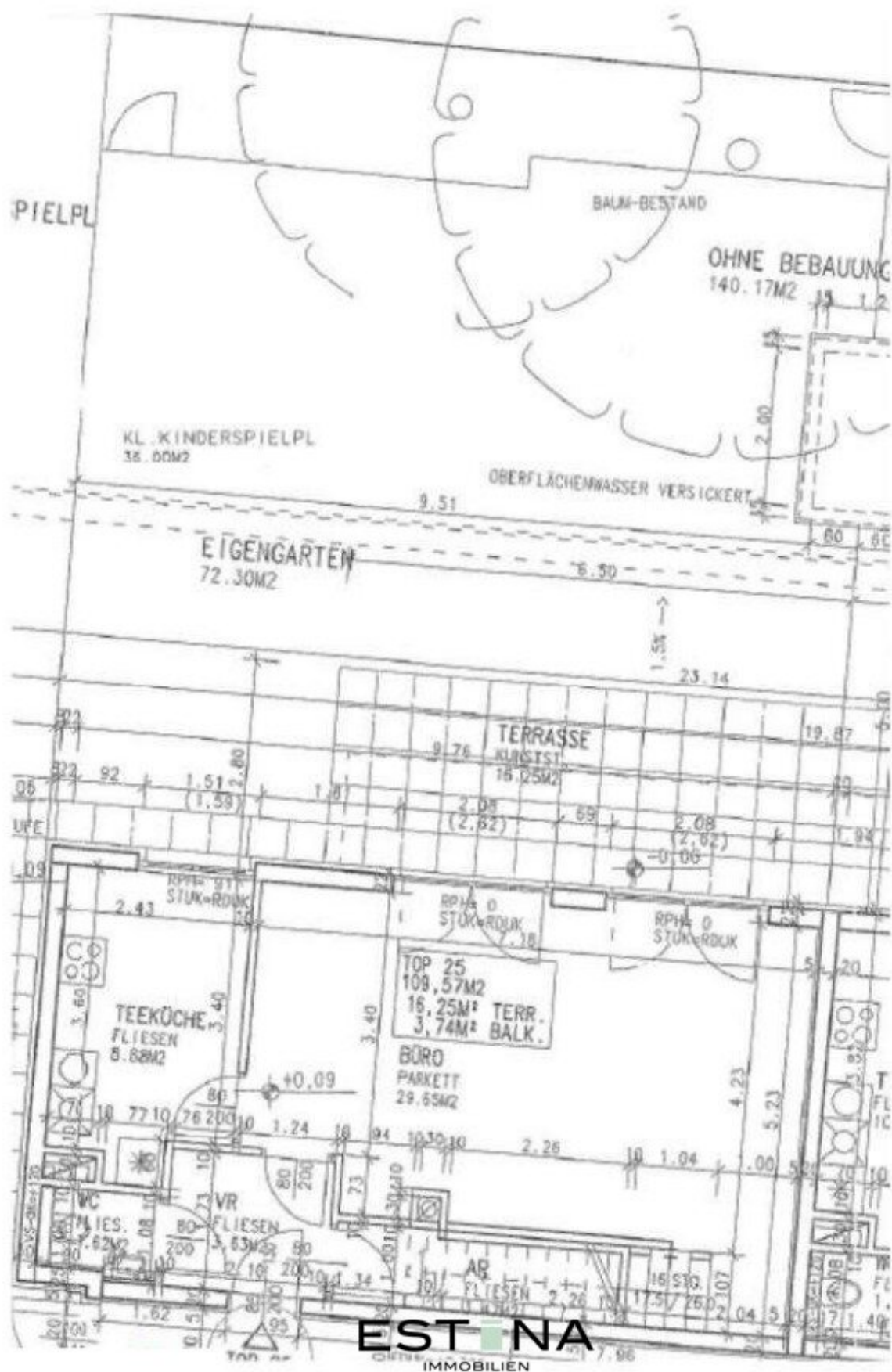


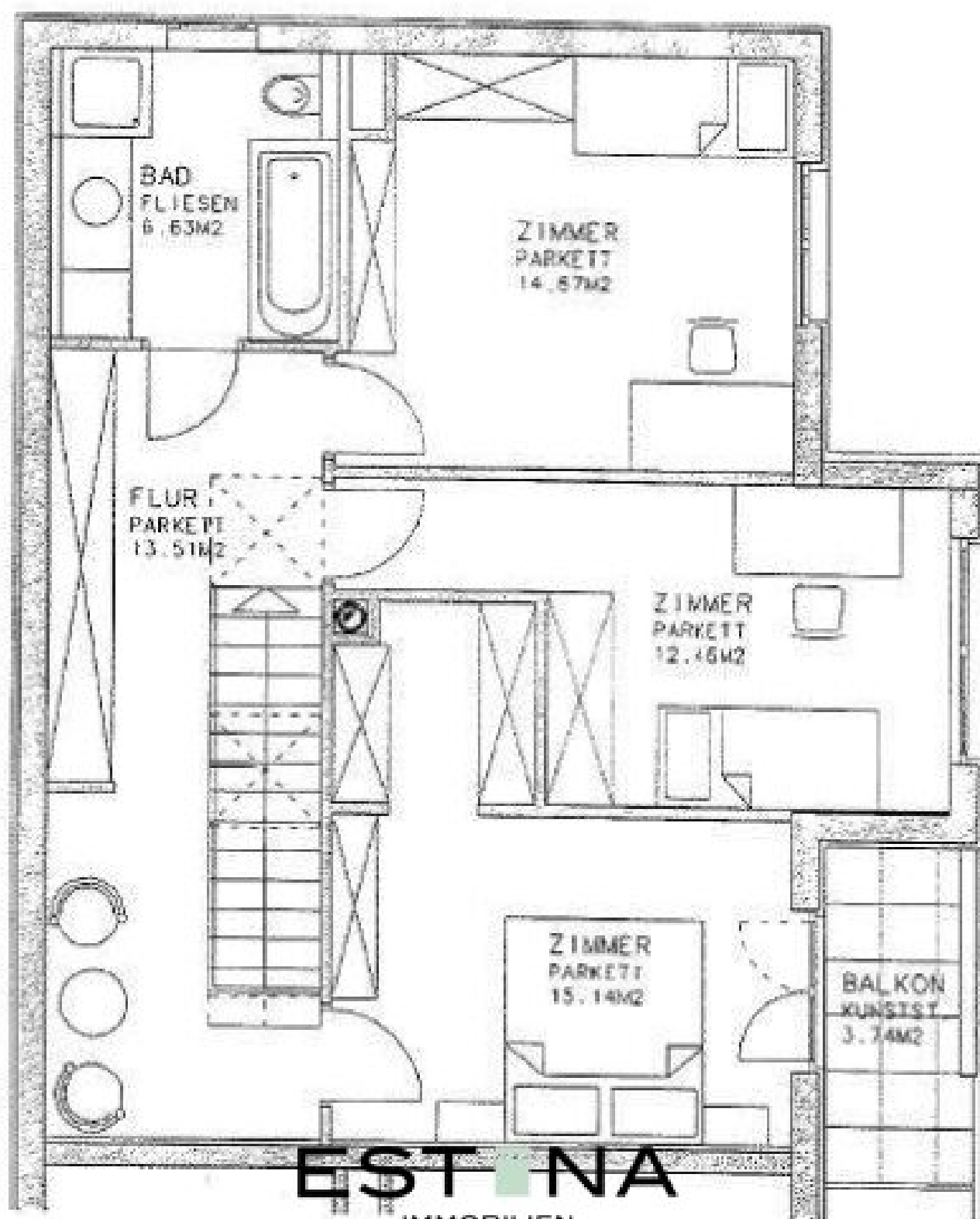












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine großzügige **4-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Garten und Balkon** in bester Wohn- und **Ruhelage** des 5. Bezirks.

Raumaufteilung 1. Ebene:

- Vorraum
- geräumiges Wohnzimmer
- komplett ausgestattete Küche
- Abstellraum
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken
- Terrasse/Garten

Raumaufteilung 2. Ebene:

- 3 Schlafzimmer, eins davon mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette und Fenster
- Balkon

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich im Herzen des beliebten 5. Bezirks, Margareten. In unmittelbarer Nähe stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Geschäfte des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die U4-Station Pilgramgasse sowie mehrere Buslinien (12A, 14A, 59A) sind fußläufig erreichbar und bringen Sie schnell ins Stadtzentrum oder in andere Bezirke. Margareten zeichnet sich durch seine lebendige Mischung aus urbanem Flair, kultureller Vielfalt und grünen Erholungsräumen aus. Die zentrale Lage erlaubt kurze Wege sowohl für Freizeitaktivitäten als auch für den Alltag, während moderne Rad- und Gehwege die Mobilität zusätzlich erleichtern. Ein idealer Standort für alle, die das urbane Leben in Wien mit bester Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung schätzen.

Kosten:

Miete: € 2.499,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 7.497,00

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.

Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch noch nicht nachgekommen ist.

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.