

**Pärchenhit! Zweizimmerwohnung in guter Lage in  
gepflegtem Zustand!**



Wohnküche 1

**Objektnummer: 6349**

**Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pappenheimgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	848,99 €
Kaltmiete (netto)	652,24 €
Kaltmiete	771,81 €
Betriebskosten:	119,57 €
USt.:	77,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



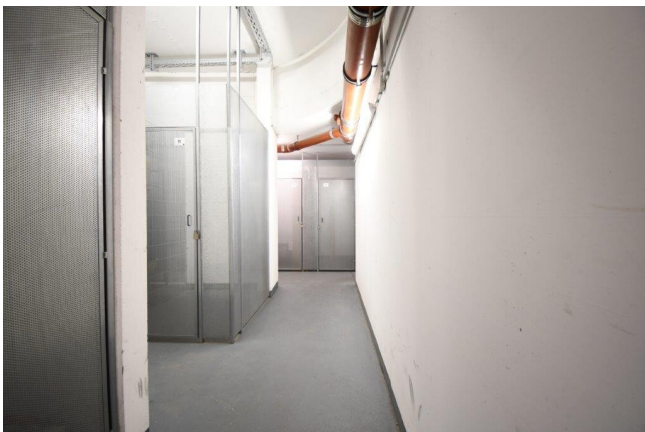
Raschad Elfar





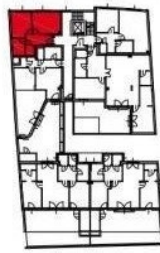




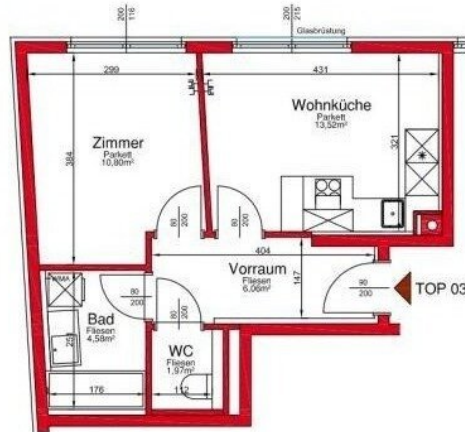


LEGENDE:

- Wand
-  Telefon
-  Internet
-  TV
- WMA ..... Waschmaschinenanschluß



Übersichtsplan



## Objektbeschreibung

Nahe dem Brigttaplatz in einer Einbahnstraße gelangt diese gepflegte Zweizimmerwohnung mit einer Größe von ca. 37m<sup>2</sup> zur Vermietung. Die straßenseitige Wohnung (BJ 2007) besticht durch ihren guten Grundriss, der guten Lage und dem guten Zustand. Sie befindet sich im ersten Liftstock und bietet folgende Aufteilung:

-) großzügiger Vorraum mit ca. 6,06m<sup>2</sup>

-) Wohnküche mit frz. Balkon und gut ausgestatteter Küche (Herd inkl. Dunstabzug, Geschirrspüler

und Kühlschrank) mit ca. 13,52m<sup>2</sup>

-) Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss mit ca. 4,58m<sup>2</sup>

-) geräumiges Schlafzimmer mit einer Größe von ca. 10,80m<sup>2</sup>

-) separates WC

Die Wohnräume sind mit Laminatböden und der Sanitärbereich mit Fliesen ausgestattet. Geheizt wird mit Fernwärme mittels Fußbodenheizung. Bei den Fotos handelt es sich um Inventar des Mieters. Die Wohnung ist aktuell noch bis 31.12.2025 vermietet.

Selbstverständlich ist ein Kellerabteil mit einer Fläche von ca. 2m<sup>2</sup> vorhanden.

Nettomiete: € 652,24,-

USt: € 65,22,-

BK netto: € 119,57,-

BK USt: € 11,96,-

Bruttomiete: € 848,99,-

Die Mietdauer beträgt 5 Jahre und als Kautions sind 3 BMM zu hinterlegen.

Weitere Pluspunkt ist die Nähe zur U6 Jägerstraße. In naher Umgebung befindet sich zahlreichen Möglichkeiten für Freizeit, Gastronomie, Naherholung und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Mit öffentlichem Verkehrsmittel ist die Wohnung gut mit der U6 Station Jägerstraße sowie Straßenbahnlinie 5,12,31,33 zu erreichen.



**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an [office@lion-estate.at](mailto:office@lion-estate.at) oder telefonisch unter [+43 699 188 28 533](tel:+4369918828533). Bitte beachten Sie: Die Eigentümer wünschen eine diskrete Abwicklung durch uns. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.**

**Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13. Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges tätig werden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail. Gerne nehmen wir auch alle wesentlichen Unterlagen zur Erstbesichtigung mit oder erklären Ihnen die neuen Richtlinien persönlich.**

**Wie weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeitet werden können.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap