

## **Josef-Kutsch-Gasse - 3 Zimmer Neubau mit Balkon und Garage**



**Objektnummer: 6876/1539**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	81,14 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	81,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	1.344,71 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.049,28 €
<b>Kaltmiete</b>	1.222,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,18 €
<b>USt.:</b>	122,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Gnadenberger**

BRI Immobilienmakler GmbH











# Objektbeschreibung

1230 Wien

Josef-Kutscha-Gasse,

vermietet wird eine helle 81,14m<sup>2</sup> große 3 Zimmer Wohnung mit 7,72 m<sup>2</sup> Balkon,

die Wohnung ist zurzeit noch vermietet und kann ab dem 15. November 2025 bezogen werden,

2. Liftstock,

Wohnzimmer mit offener Einbauküche und Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Vorraum,

Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss,

separates WC,

Fernwärme,

das Objekt liegt im 23. Wiener Gemeindebezirk nahe des Schlosses Liesing,

ein individueller Besichtigungstermin ist kurzfristig möglich,

Mietdauer: 5 Jahre,

bei Bedarf können bis zu zwei Garagenplatz für jeweils extra € 100,00 brutto/Monat angemietet werden,

BMM: € 1.344,71 (inkl. BK und 10% USt.)

## **Nebenkosten bei Anmietung:**

Kautions: 3BMM

Errichtungsgebühr für den Mietvertrag: € 240,00 (inkl. 20% USt.)

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 <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap