

Schweglerstraße: 2-Zimmer Erstbezug Nähe Schmelz



Objektnummer: 389

Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Gesamtmiete	630,00 €
Kaltmiete (netto)	461,33 €
Kaltmiete	572,64 €
Betriebskosten:	110,31 €
USt.:	57,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.
Saarplatz 8
1190 Wien

H +43 660 5956423

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

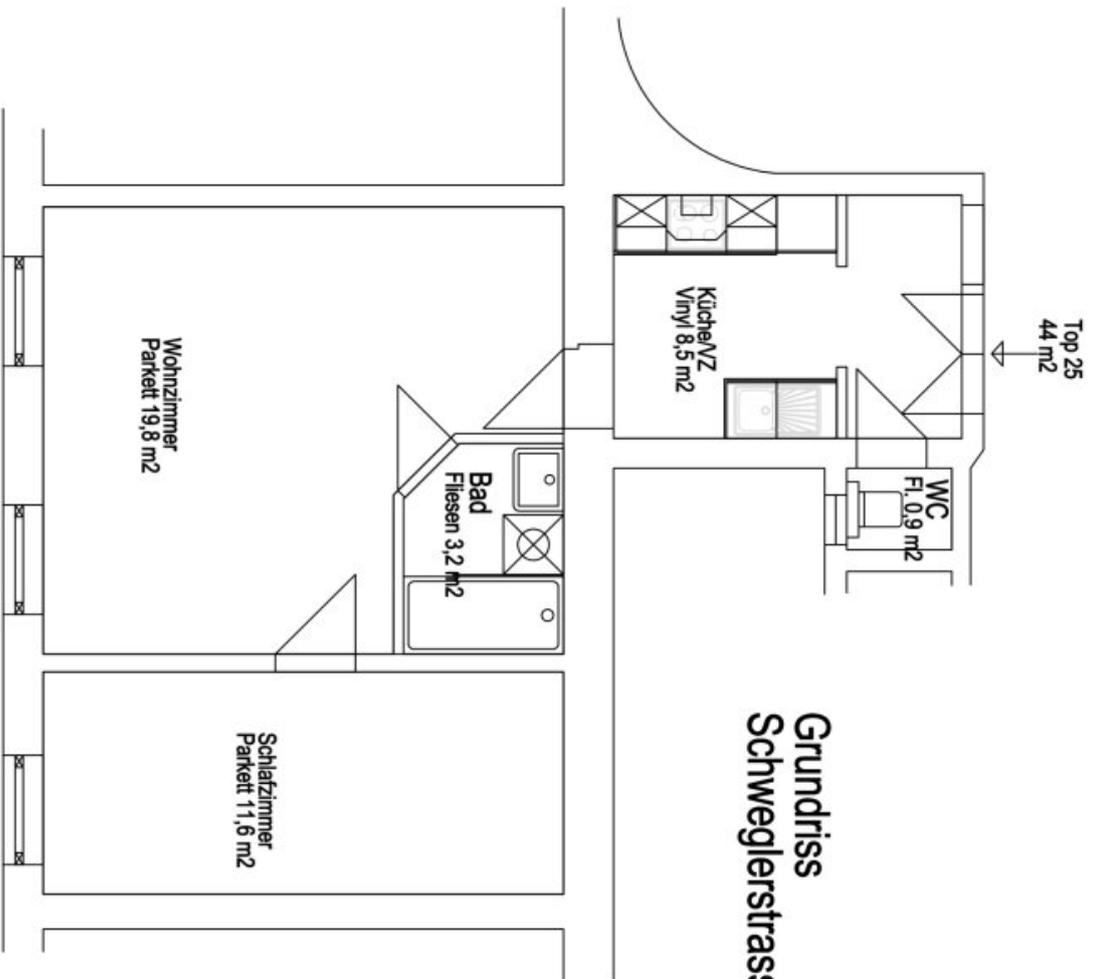












**Grundriss
Schweglerstrasse 51, Top 20**

Objektbeschreibung

Erstbezug: zur **befristeten Vermietung** gelangt eine **generalsanierte** 2-Zimmer Wohnung in der Schweglerstraße.

Die Lage:

Zentrale Wiener Lage nahe der Stadthalle. Beste Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnlinie 9, den Autobus 48A und die U3 (Station Schweglerstraße). In nächster Umgebung befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Stadthalle und die Lugner City sind fußläufig in kurzer Zeit erreichbar. Das Naherholungsgebiet Schmelz ist wenige Minuten entfernt.

Das Haus:

Gepflegter Stilaltbau mit erhaltenen Stilelementen und schönem Hauseingang.

Die Wohnung:

Die Wohnung befindet sich im **dritten Stock ohne Lift**, hat ca. **44 m²** und besteht aus:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Küche mit neuer Einbauküche
- separates WC

Man betritt die Wohnung über den Vorraum. Linkerhand befindet sich das WC mit Fenster in den Lichtschacht. Geradeaus gelangt man in die Küche, eingerichtet mit einer **überkompletten modernen Einbauküche**. Weiter gelangt man ins Wohnzimmer. Abgetrennt

hiervon befindet sich das Badezimmer, eingerichtet mit einem Waschbecken, einem Waschmaschinenanschluss und einer großen Dusche. Vom Wohnzimmer führt eine Tür in das Schlafzimmer. Durch Ihre Ausrichtung ist die Wohnung **hell und freundlich**.

Der Wohnung ist derzeit ein **großer trockener Abstellraum** mit Stromanschluss, direkt oberhalb der Wohnung, zugeordnet. Die Wohnung wird mit einer **modernen Stromheizung** geheizt. Diese ist einzeln regelbar oder über eine App - es erfolgt eine Einschulung durch den Elektriker nach Wohnungsübergabe.

Die Wohnung wurde **2025 aufwendig generalsaniert**.

Weiters:

- Waschmaschinenanschluss
- große Doppeldusche
- Gegensprechanlage
- großer trockener Abstellraum

Die Miete:

Die Wohnung wird auf **vier Jahre befristet** vermietet. Die **monatliche Miete beträgt EUR 630.-** und besteht aus

- Miete EUR 461,33
- Betriebskosten EUR 111,31
- Umsatzsteuer EUR 57,36

Kaution EUR 3.000.-; einmalige Bearbeitungsgebühr EUR 360.-.

Bei Interesse an diesem Objekt senden Sie mir bitte eine Anfrage über die

Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé sowie weitere Informationen zum Objekt weiter.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.