

## **Währinger Gürtel - 2 Zimmer Altbau mit hofseitigem Balkon**



Balkon

**Objektnummer: 6876/1582**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,29 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	49,29 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	49,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,57 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Gesamtmiete</b>	958,47 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	752,67 €
<b>Kaltmiete</b>	865,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,19 €
<b>USt.:</b>	92,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



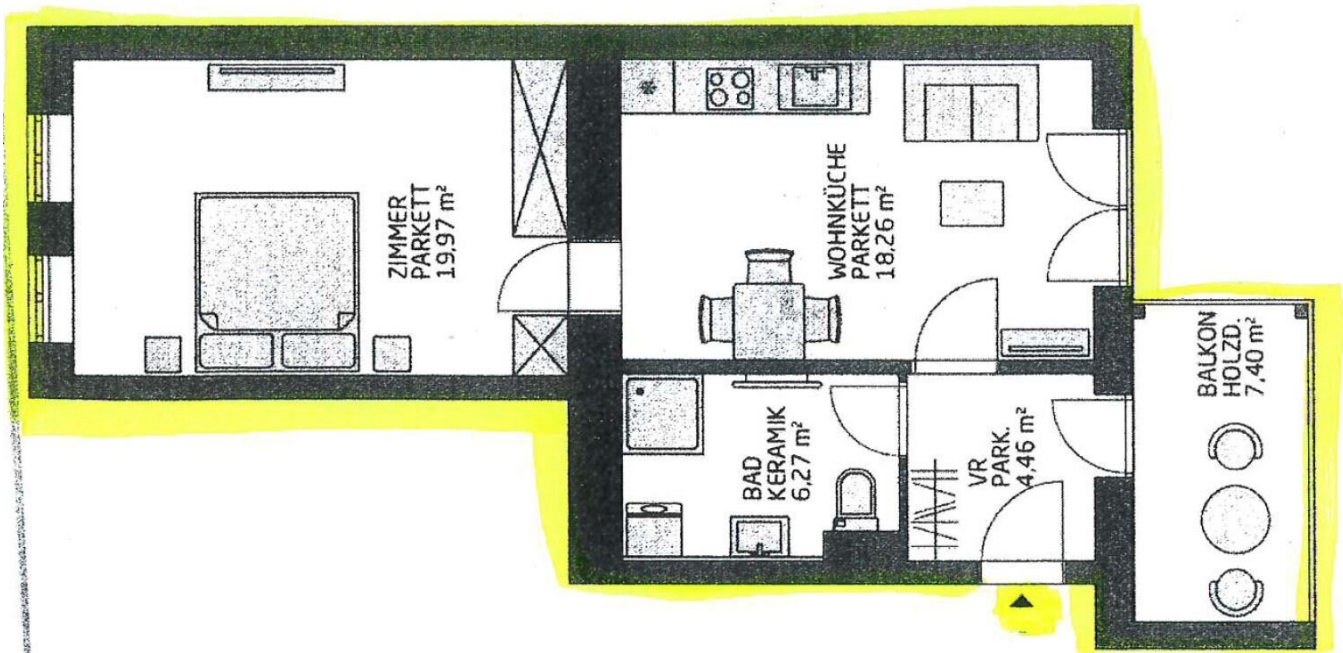
**Michelle Gnadenberger**

BRI Immobilienmakler GmbH









## Objektbeschreibung

1090 Wien

2 Zimmer Altbauwohnung mit hofseitigem Balkon zu vermieten,

die Wohnung ist zur Zeit noch vermietet und kann ab dem 01. Jänner 2026 bezogen werden,

die U6 Stationen Alser Straße und Michelbeuern AKH und die Straßenbahnlinie 43 sind nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt,

3. Liftstock,

49,29m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 7,40m<sup>2</sup> Balkon,

Wohnzimmer mit offener Einbauküche, Schlafzimmer, Vorzimmer mit Zugang zum Balkon,

Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss,

Fernwärme,

1 Kellerabteil vorhanden,

BMM: € 958,47 ( inkl. BK und UST. )

### **Nebenkosten bei Anmietung:**

Kaution: 4 BMM

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 <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap