

## **HELLE 2-ZIMMER DG WOHNUNG MIT eigener TERRASSE und GARTENNUTZUNG**



**Objektnummer: 960/74141**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Muhrengasse 53
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,74 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	49,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 59,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,16
Gesamtmiete	933,52 €
Kaltmiete (netto)	636,00 €
Kaltmiete	772,17 €
Betriebskosten:	136,17 €
Heizkosten:	70,11 €
USt.:	91,24 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

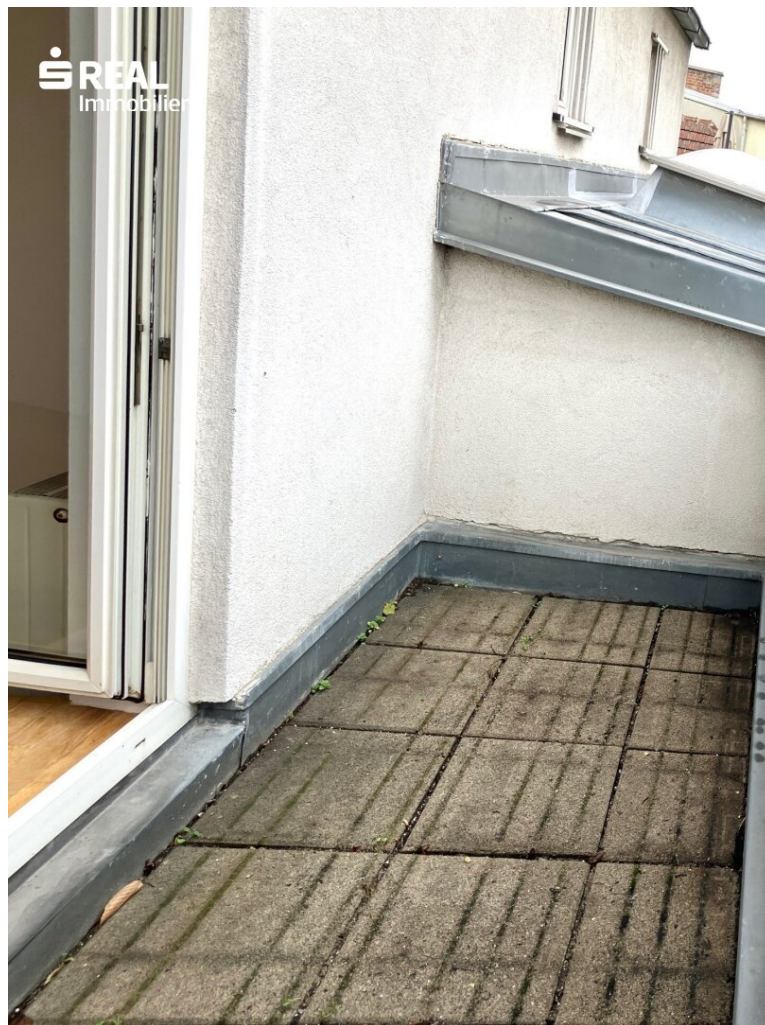
## Ihr Ansprechpartner



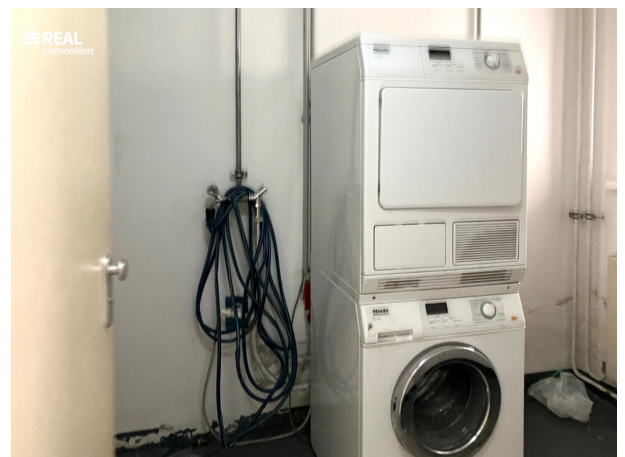


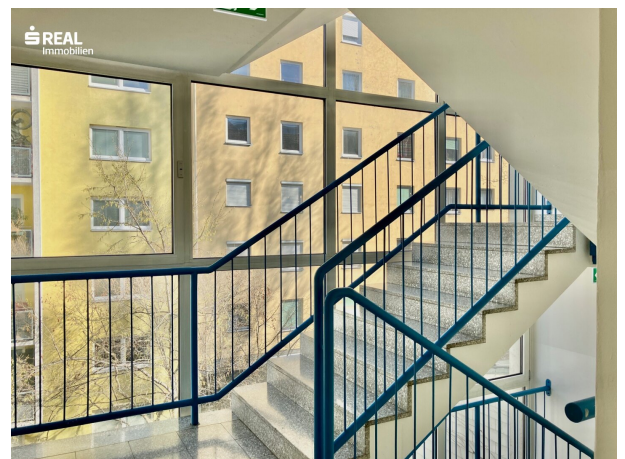








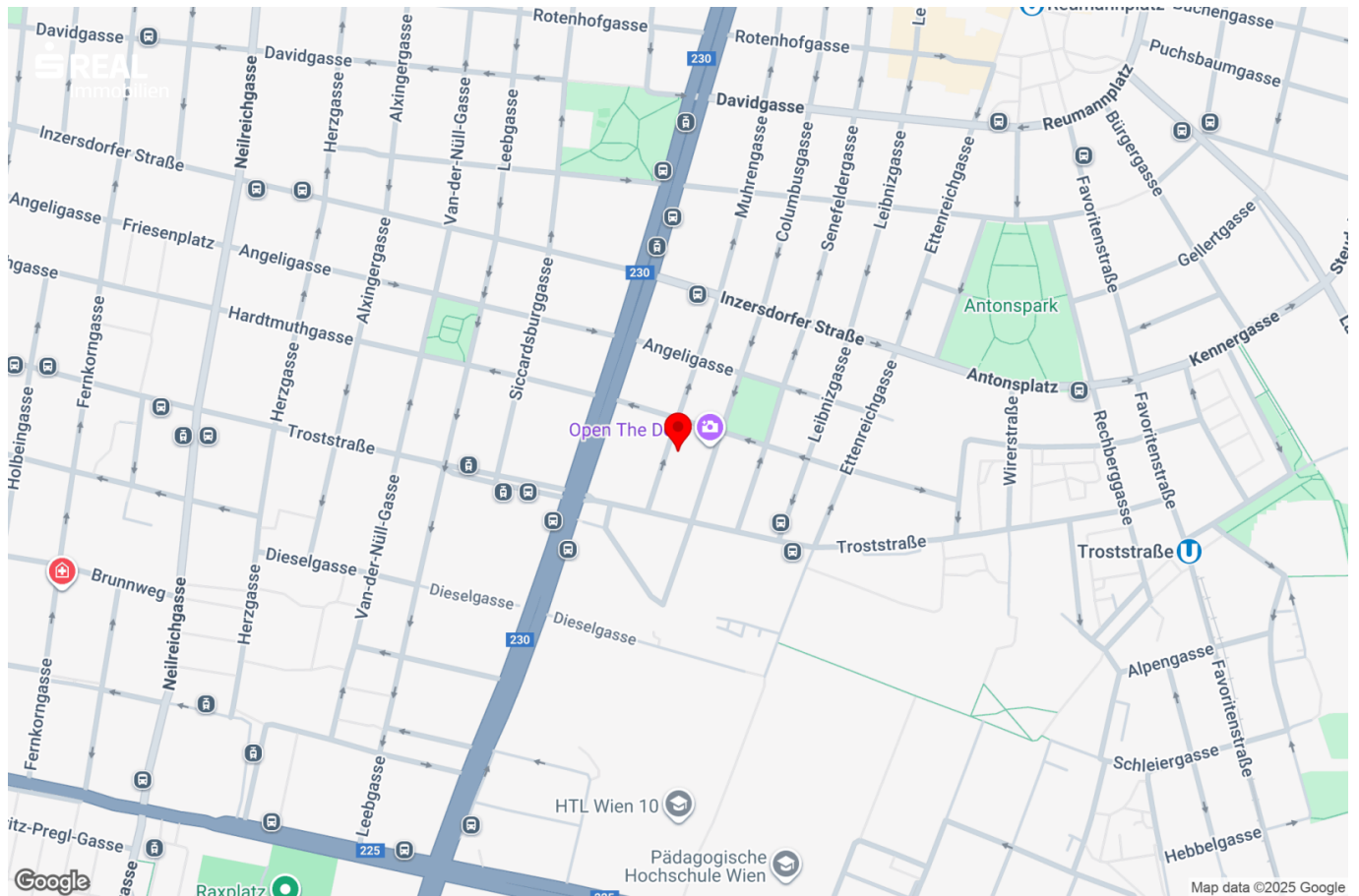












## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

Zur sofortigen Vermietung gelangt eine, schöne, helle 2-Zimmer DG-Wohnung in einem gepflegten Wohnhaus mit einem kleinen begrünten Innenhof mit Sitzmöglichkeiten. Das Haus wurde 1993 errichtet und befindet sich in einem guten Allgemeinzustand.

Die Wohnung verfügt über eine schöne helle Wohnküche und ein sehr nettes Schlafzimmer mit Ausgang zu einer kleinen, aber feinen Terrasse.

Ein besonders schönes großes Bad mit großem Fenster rundet das Angebot ab.

### Raumaufteilung

Die Wohnung liegt im DG und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Sie gliedert sich wie folgt:

Zentraler Vorraum, Wohnküche mit Küchenblock und aller Geräte, Schlafzimmer mit Ausgang zur Terrasse, Badezimmer inkl. Waschtisch und Dusch-Wanne, getrennte Toilette.

### Ausstattung

Die Wohnung ist modern ausgestattet und verfügt über einen Küchenblock inkl. Geräten sowie Badezimmermöbel.

### Lage und Infrastruktur

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar.

Öffentliche Anbindung: U1 Reumannplatz, Troststraße, Laxenburgerstraße

### Konditionen

Die Wohnung wird vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

Kaution: 3 BMM

Die anteiligen, laufenden Betriebskosten für die Hauszentralheizung und Warmwasseraufbereitung belaufen sich auf etwa € 70,00 zzgl. 20% USt. und werden mit der monatlichen Miete gemeinsam vorgeschrieben.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per



**Mail:** [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at) für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Nebenkosten bei Anmietung:

3 Bruttomonatsmieten KAUTION

Notwendige Unterlagen zur Anmietung:

Einkommensnachweise/Gehaltsbestätigungen der letzten 3 Monate  
(Mindesthaushaltseinkommen netto ca. EUR 2.000,--)

Eine Kopie eines Lichtbildausweises und des Meldezettels.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <150m  
Apotheke <175m  
Klinik <675m  
Krankenhaus <1.650m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <325m  
Kindergarten <175m  
Universität <375m  
Höhere Schule <2.575m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <1.450m

#### **Sonstige**

Geldautomat <450m  
Bank <450m  
Post <450m  
Polizei <675m

#### **Verkehr**



Bus <150m  
U-Bahn <600m  
Straßenbahn <175m  
Bahnhof <600m  
Autobahnanschluss <1.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.