

## **AKTION-EIN MONAT MIETFREI Kompakte Mietwohnungen in ruhiger Lage- weitere Einheiten folgen**



IMG\_3761

**Objektnummer: 141/84347**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1993
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	739,86 €
Kaltmiete (netto)	468,00 €
Betriebskosten:	139,42 €
Heizkosten:	59,75 €
USt.:	72,69 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmina Burschitschek-Husic**

Rustler Immobilienreuhand

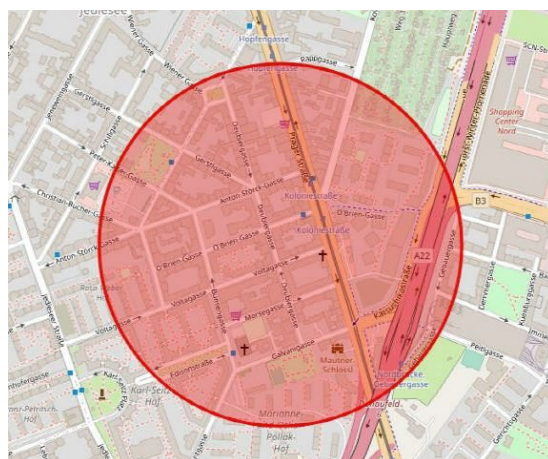
T 01 894 97 49662

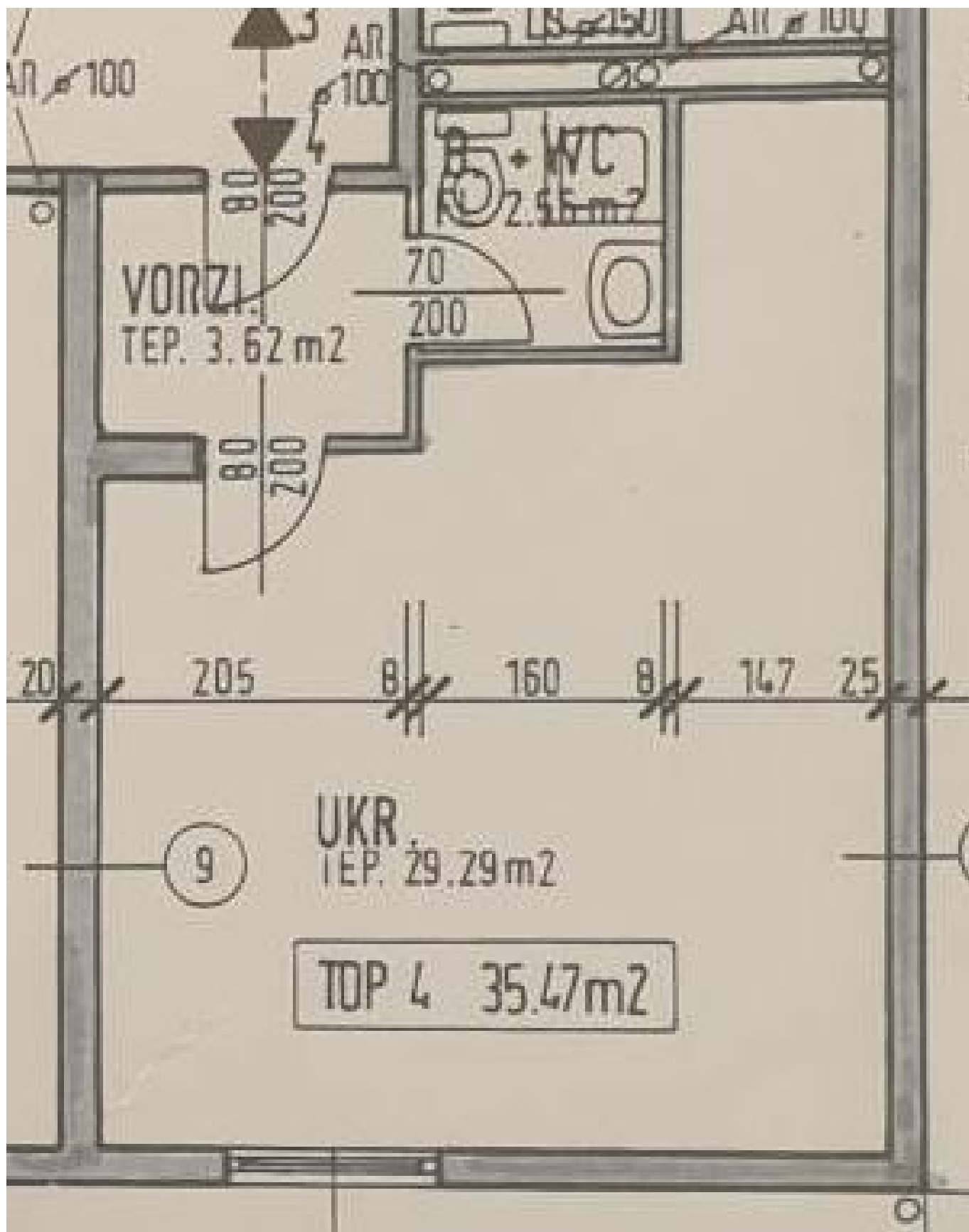
H +43 676 834 34 662



Mitglied des  
immobilienring.at







## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft in der Deublergasse 18 bietet gepflegte 1 Zimmer Mietwohnungen der Mietkategorie A, die sich durch kompakte Grundrisse und eine funktionale Raumaufteilung auszeichnen. Jede Einheit verfügt über einen Wohn /Schlafraum, eine Kochnische mit Grundausstattung sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Der Wohnstandard ist älter, aber ordentlich, und die Wohnungen sind sofort beziehbar.

Die Wohnungen richten sich an Mieterinnen und Mieter mit gesichertem Einkommen, die die üblichen Mietkriterien erfüllen. Für die Anmietung wird ein monatliches Nettoeinkommen von dem 2-fachen der Bruttomiete vorausgesetzt. Der Eigentümer ersucht im Zuge der Vergabe um einen Einkommensnachweis, um eine faire und transparente Vermietung sicherzustellen.

Damit eignen sich die Einheiten ideal für Singles, Berufseinsteiger, Pendler oder Studierende mit stabilem Einkommen, die eine leistbare und gut angebundene Stadtwohnung suchen.

### Fakten:

Lift vorhanden  
Kellerabteil im EG 2-4m<sup>2</sup> groß  
Waschküche  
Garagenplätze für EUR 95,00  
Allgemein Terrasse im EG  
Teilsaniert  
provisionsfrei für den Mieter

### Kosten:

Mietvertragserrichtungsgebühr: 336,00 Euro inkl. 20% USt.  
Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Erstklassige Lage im 21. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe zum Floridsdorfer Spitz und naheliegenden Grün-und Freizeitoasen wie der Alten Donau oder der Donauinsel überzeugt.

### Lagebeschreibung:

Die angebotene Liegenschaft befindet sich in einem beliebten Teil des 21. Wiener Gemeindebezirks. Sie ist durch ihre Seitengassenlage sehr ruhig, jedoch zentral und sehr gut aufgeschlossen.

In der Koloniestraße unweit von Ihr zuhause befinden sich mehrere Öffentliche Verkehrsmittel wie, die Buslinie 26A, 36A und 36B sowie die Straßenbahn Stadion 26.

Fußläufig finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, was den Alltag der Bewohner äußerst komfortabel gestaltet.



Da im Haus in den kommenden Monaten weitere Wohnungen frei werden, werden unverbindliche Vormerkungen für zukünftige Einheiten gerne entgegengenommen. Interessenten können sich frühzeitig registrieren lassen und werden informiert, sobald neue Wohnungen verfügbar sind.

Wir freuen uns Ihnen bei einem persönlichen Besichtigungstermin die weiteren Vorzüge dieses Projekts näher vorzustellen.

**Aktion:** Der erste Monat mietfrei bei Vertragsabschluss ein attraktiver Start in Ihr neues Zuhause!

**Lagebeschreibung:**

Die Deublergasse 18 befindet sich in einer ruhigen Seitengasse des 21. Bezirks und bietet eine Wohnlage, die besonders für berufstätige Singles, Pendler und Studierende mit stabilem Einkommen attraktiv ist. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr – darunter die U6 Station Floridsdorf, mehrere S Bahn Linien sowie diverse Busverbindungen – ermöglicht schnelle und verlässliche Wege zur Arbeit, zur Universität oder in die Innenstadt. In der Koloniestraße unweit von Ihr zuhause befinden sich mehrere Öffentliche Verkehrsmittel wie, die Buslinie 26A, 36A und 36B sowie die Straßenbahn Stadion 26.

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und weitere Geschäfte in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Umliegende Schulen und Kindergärten, sowie etliche Indoor und Outdoor Sportangebote tragen erheblich zur Lebensqualität bei.

Die kurzen Wege erleichtern den Alltag und bieten ein hohes Maß an Komfort für Menschen mit strukturiertem Tagesablauf.

Der Marchfeldkanal ist in etwa 7–10 Minuten zu Fuß erreichbar und eignet sich ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Pausen im Grünen. Die Donauinsel liegt nur wenige Fahrradminuten entfernt und bietet vielfältige Möglichkeiten für Sport, Erholung und sommerliche Aktivitäten.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, starker Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und nahegelegenen Erholungsflächen macht die Deublergasse 18 zu einem idealen Wohnort für Menschen, die Wert auf Verlässlichkeit, Komfort und ein angenehmes Umfeld legen.

Mietvertragserrichtungsgebühr: 336,00 Euro inkl. 20% USt.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Einkommensnachweis: Monatliches Nettoeinkommen muss mindestens dem 2,5-fachen der Gesamtmiete entsprechen

Provision: provisionsfrei für den Mieter

Heizkosten: Akontozahlung – die Heizkosten (je nach m2) werden im Voraus jeden Monat bezahlt.





## **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.