

**Provisionsfrei: Klimatisierte 104m<sup>2</sup> DG-Maisonette + 19m<sup>2</sup>  
Terrassen mit Einbauküche - 1100 Wien**



**Objektnummer: 7716**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.864,28 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.404,87 €
<b>Kaltmiete</b>	1.694,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	247,58 €
<b>USt.:</b>	169,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sitarz & Partner Immobilien GmbH**







SP



SP



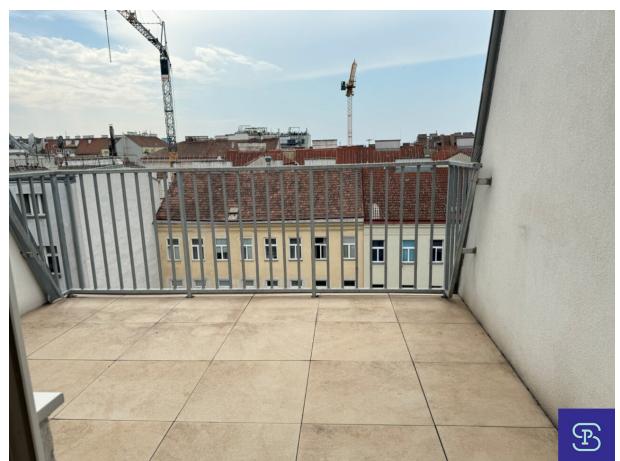
SP



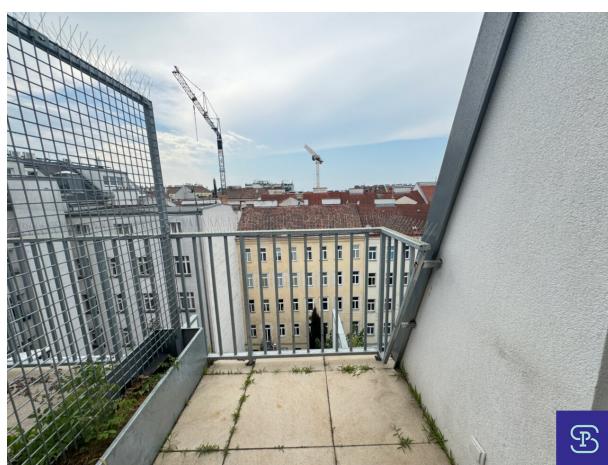
SP

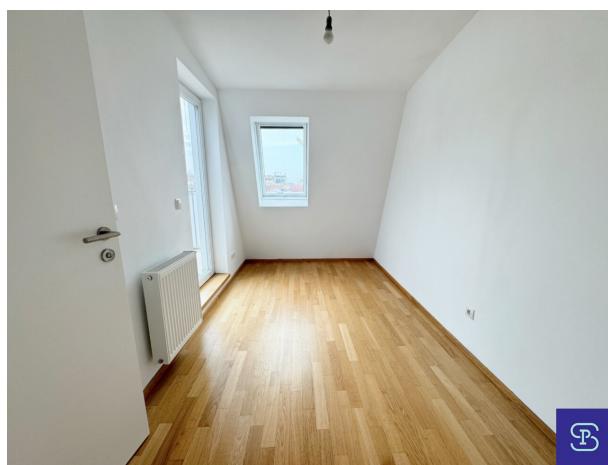


SP



SP













Gang  
Keramische Platten  
Rh. 2.50  
14.08m<sup>2</sup>

TOP 18

103.59m<sup>2</sup>\*19.33m<sup>2</sup>

El.30  
0.80  
2.00

WC  
Fliesen  
Rh. 2.30m  
1.76m<sup>2</sup>

(WM)

Bad  
Fliesen  
Rh. ca.2.40m  
5.02m<sup>2</sup>

Abstellraum  
Parkett  
Rh. var.m  
3.25m<sup>2</sup>

Vorraum  
Parkett  
Rh.ca.2.45m  
11.91m<sup>2</sup>

Zimmer  
Parkett  
Rh. 2.51m  
11.22m<sup>2</sup>

Zimmer  
Parkett  
Rh. 2.51m  
15.30m<sup>2</sup>

01.14

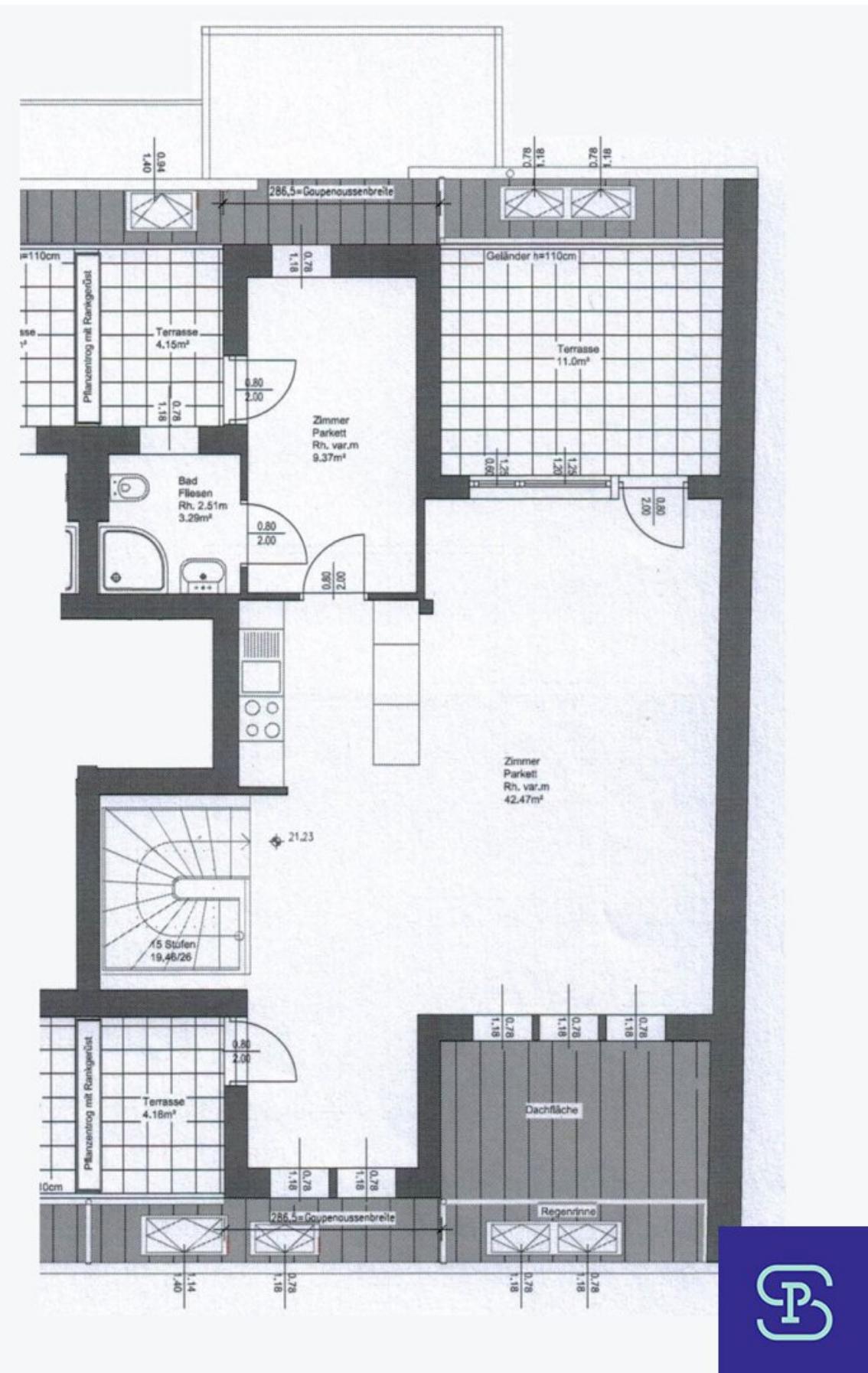
1.18  
0.78

Regenrinne

1.18  
0.78

DF\_PH:110 DF\_PH:110





# Objektbeschreibung

## Moderne 104m<sup>2</sup> DG-Wohnung + 19m<sup>2</sup> Terrassen mit Einbauküche!

Diese schöne DG-Maisonette befindet sich im Dachgeschoß eines 2020 aufwendig generalsanierten Altbau in der Randhartingergasse. Die Wohnung ist west- und ostseitig ausgerichtet und besteht aus 1 großen Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, 3 Zimmern, 2 Bädern, Vorraum, Abstellraum, Gäste-WC und 3 Terrassen.,

**Ausstattung:** Neuerrichtung 2020 mit Einbauküche inkl. Geräten, Hauszentralheizung, Klimaanlage, Parkettböden, 2 geschmackvolle Bäder (1x mit WC und Dusche, 1x mit Badewanne), WM-Anschluss, Kabel-TV u. Internet-Vorbereitung, Lift, Sprechanlage, Fahrradraum, Kellerabteil,.

Ruhige und zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur durch zahlreiche Geschäfte in unmittelbarer Nähe. Gute öffentliche Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnenlinien 6, 11, D mit Anbindung zur U1 sowie S60 u. S80. Nur 4-5 Gehminuten entfernt befindet sich die Central European University (Soros-Universität).

Die Mietwohnung wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (10 Jahre) vermietet!

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 1.864,73**

(HMZ € 1.404,87 + Bk € 247,58 + Lift € 41,44 + 10% USt. € 247,58 + Manip. € 1,-)

**zuzüglich Heizung/Warmwasser brutto € 232,45**

Kaution € 6.300,-

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

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 <1.000m

Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap