

**Provisionsfrei: Unbefristeter 65m<sup>2</sup> Altbau mit 3 Zimmern  
und Einbauküche - 1160 Wien**



**Objektnummer: 7723**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1918
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	992,45 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	705,78 €
<b>Kaltmiete</b>	902,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,91 €
<b>USt.:</b>	90,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Sitarz**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG  
1010 Wien

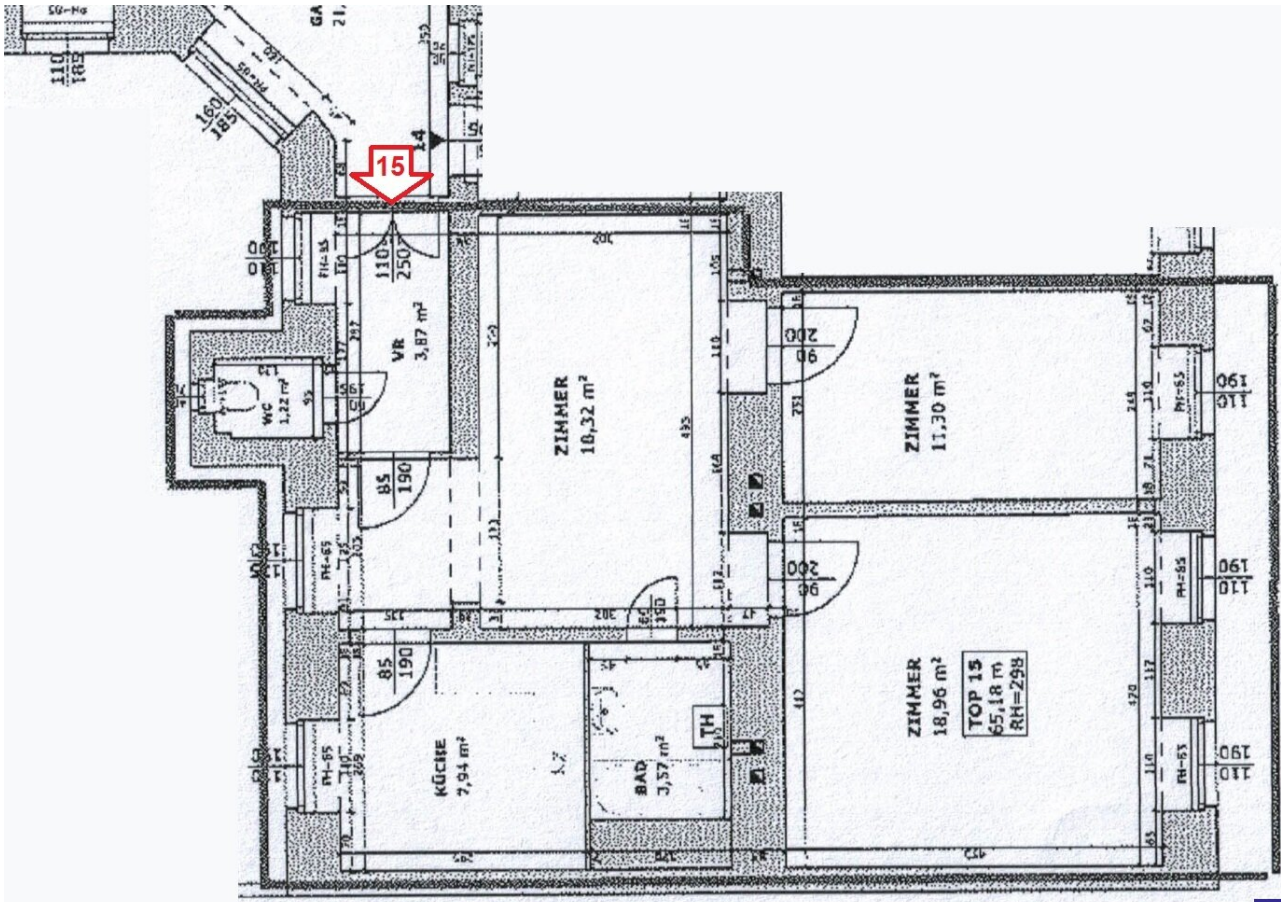














## Objektbeschreibung

### **Sonniger 65m<sup>2</sup> Altbau mit 3 Zimmern und möblierter Küche!**

Die angebotene Wohnung befindet sich im Hochparterre (uneinsehbar, fast wie 1. Stock) eines gepflegten Altbaus in der Bachgasse, einer ruhigen Seitengasse Nähe Thaliastraße, Die helle Wohnung ist teilweise zum begrünten Innenhof ausgerichtet und besteht aus 3 Zimmern, Küche, Vorraum, Badezimmer und WC,.

**Achtung: Aufgrund der Raumaufteilung evtl. bedingt 2er WG-tauglich! Bitte Bilder und Plan beachten!**

**Ausstattung:** Möblierter Küche, Parkettböden, Gasetagenheizung, Fliesenbad mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, Kabel-TV u. Internet-Vorbereitung, Sprechanlage,.

Gute und zentrale Lage mit ausgezeichnete Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung. In Gehweite erreichbar und mit Anbindung zu U3, U6 und S-Bahn sind die Straßenbahnlinien 2, 9, 44, 46 sowie Autobus 48A. Neben der guten Anbindung und schnellen Erreichbarkeit des Stadtzentrums, lädt auch der nahe gelegene Wilhelminenberg zu sportlichen Aktivitäten oder zu Ausflügen ins Grüne ein.

Die Wohnung wird ab 1.3.2026 in unbefristeter Hauptmiete vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk und 10% USt. € 992,45**

(HMZ € 685,78 + Bk € 149,91 + IM € 20,- + 10% USt. € 149,91 + Manip. € 1,-)

Kaution € 4.000,-

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

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap