

**Vollsanziert - Gemütliche Drei Zimmer Wohnung in  
zentraler Lage**



**Objektnummer: 5908/1672**  
**Eine Immobilie von ABRA IC GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	keine Angabe
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	56,88 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	56,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 59,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,33
<b>Gesamtmiete</b>	799,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	573,35 €
<b>Kaltmiete</b>	726,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,01 €
<b>USt.:</b>	72,64 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Mietvertragerstellung: 234,00 inkl. Ust.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











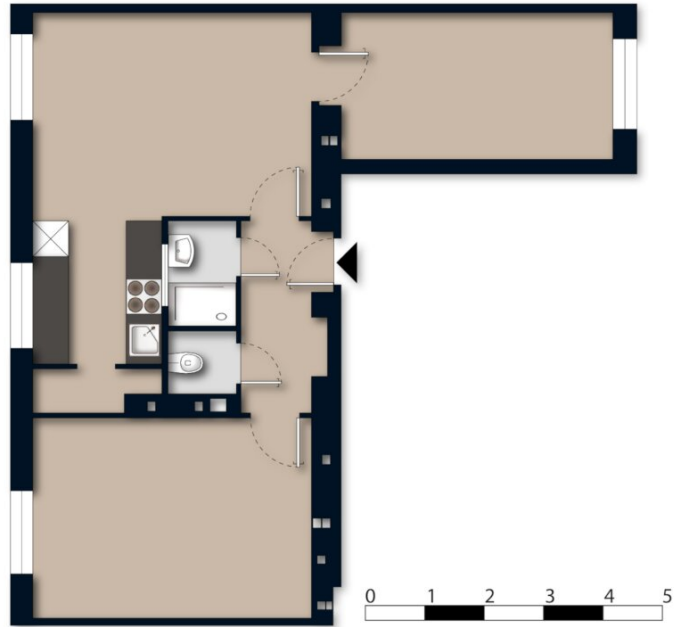












## Objektbeschreibung

Vermietet wird eine vollsanierte Drei-Zimmer-Wohnung.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoß, bestehend aus 3 Zimmern, Vorraum, separatem WC, Duschbad und Küche mit Speis.

Die sehr gute Raumaufteilung macht diese Immobilie perfekt für Wohngemeinschaften.

Ein Kellerabteil ist in der Miete inkludiert.

Das Haus bietet einen Fahrradraum für alle Mieter.

Durch die Nähe zu den Universitäten und dem Stadtzentrum ist diese Wohnung besonders beliebt bei Studenten.

Das Fertigstellungsdatum ist voraussichtlich der 01. März 2026. Besichtigungen der Baustelle sind vorab möglich.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <10.000m

Apotheke <10.000m

Klinik <10.000m

Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <10.000m

Kindergarten <10.000m

Universität <10.000m

Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <10.000m

Bäckerei <10.000m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Geldautomat <10.000m

Bank <10.000m

Post <10.000m

Polizei <10.000m

**Verkehr**

Bus <10.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Bahnhof <10.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap