

**Provisionsfrei: Klimatisierter 45m² Neubau mit 2 Zimmern
und Lift - 1160 Wien**



Objektnummer: 7726

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1918
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,74 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	669,60 €
Kaltmiete (netto)	494,64 €
Kaltmiete	608,73 €
Betriebskosten:	105,14 €
USt.:	60,87 €
Provisionsangabe:	

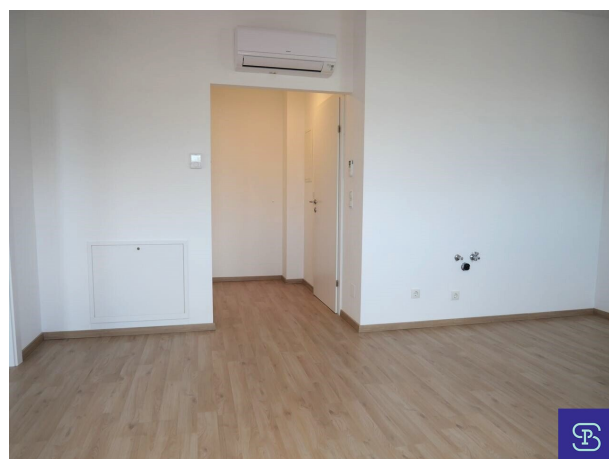
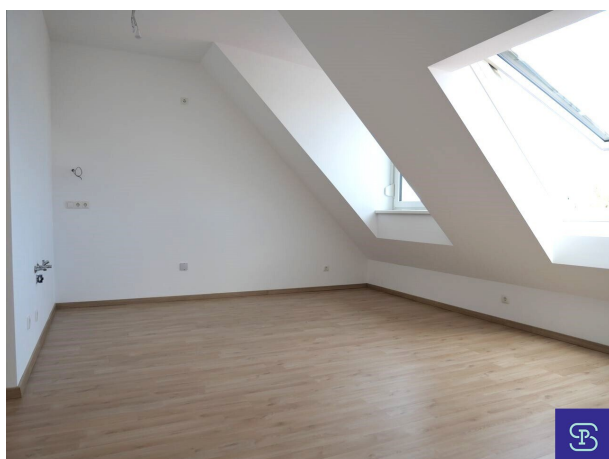
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anna Sitarz

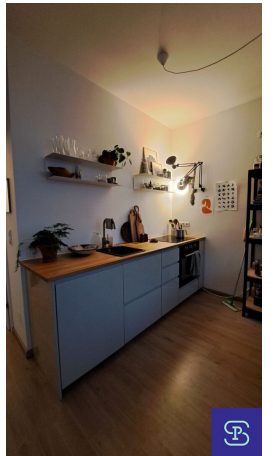
Sitarz & Partner Immobilien GmbH



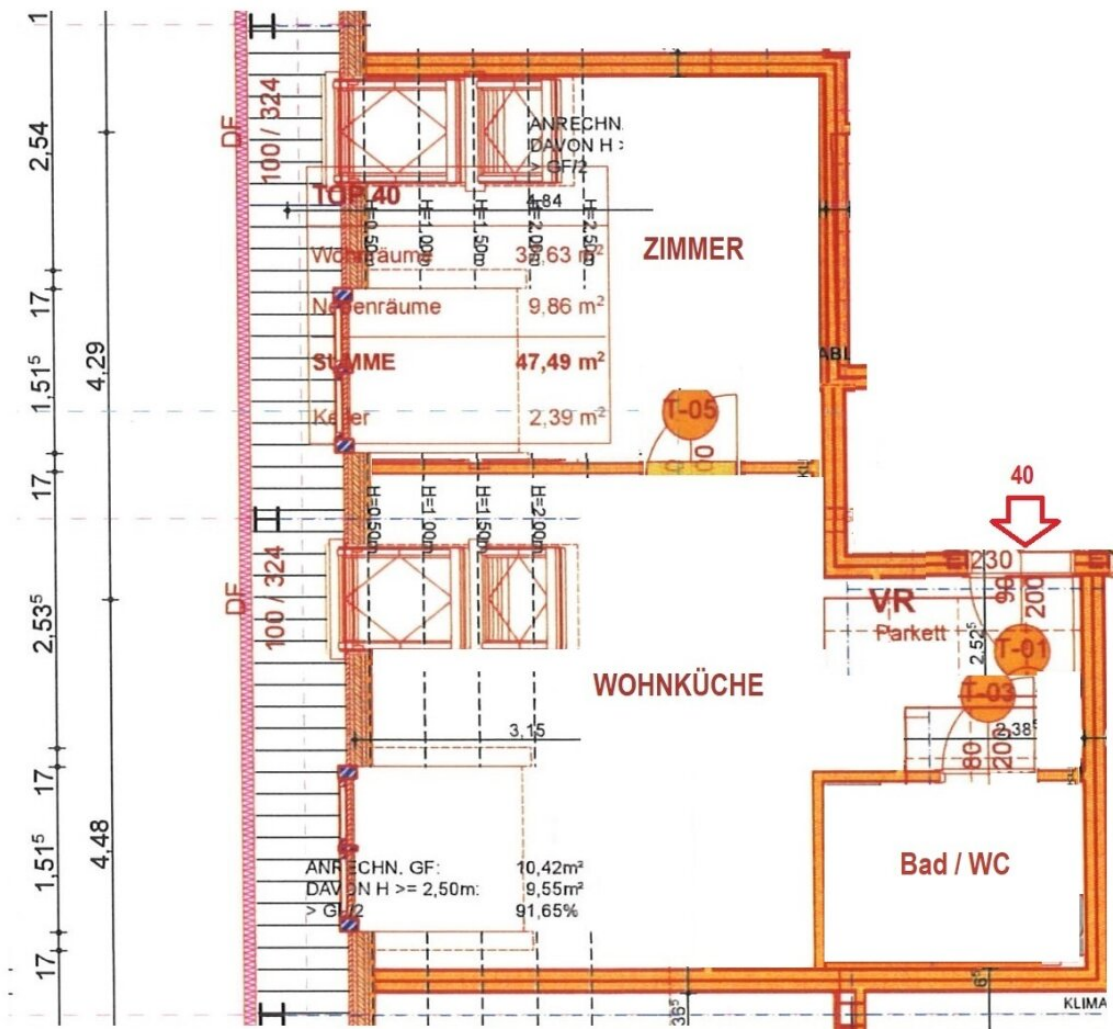












Objektbeschreibung

Wunderschöner 45m² DG-Erstbezug im renovierten Altbau!

In diesem aufwendig sanierten Altbau mit zusätzlich 3 neu errichteten Etagen gelangt diese schöne Wohneinheit ab 15. Februar zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß (5. Liftstock) eines 2023 neu renovierten Altbaus in der Thaliastraße. Die helle Wohnung ist ostseitig ausgerichtet und besteht aus 1 Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, 1 Schlafzimmer, Vorraum, Badezimmer und WC,.

Achtung: Aufgrund der Raumaufteilung nicht WG-tauglich! Bitte Plan und Fotos beachten!

Ausstattung: DG-Ausbau Bj. 2023 im generalsanierten Altbau mit Einbauküche*, Hauszentralheizung, geschmackvollem Fliesenbad mit verglaster Dusche, Waschmaschinenanschluss, Eichendekor-Dielenböden, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung und Sonnenschutz, Lift, Kabel-TV u. Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Kellerabteil,.

* **Investersatz für Einbauküche VB € 2.500,-** (siehe Fotos)

Optional kann auch die Waschmaschine (€ 200,-) oder ein neuwertiger Wohnzimmer-Verbau (€ 700,-) übernommen werden.

Sehr 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, 46 sowie Autobus 10A. Neben der guten Anbindung und schnellen Erreichbarkeit des Stadtzentrums lädt auch der nahe gelegene Wilhelminenberg zu sportlichen Aktivitäten oder zu Spaziergängen und Ausflügen ins Grüne ein.

Die Wohnung wird ab 15.2.2026 in befristeter Hauptmiete (10 Jahre+) vermietet.

Gesamtmiete inkl. Bk und 10% USt. € 669,60

(HMZ € 494,64 + Bk € 105,14 + Lift € 8,95 + 10% USt. € 60,87)

zuzüglich Kühlung/Hauszentralheizung/Warmwasser € 56,82

Kaution € 2.910,-

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

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere
Homepage: www.sitarz.at**

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap