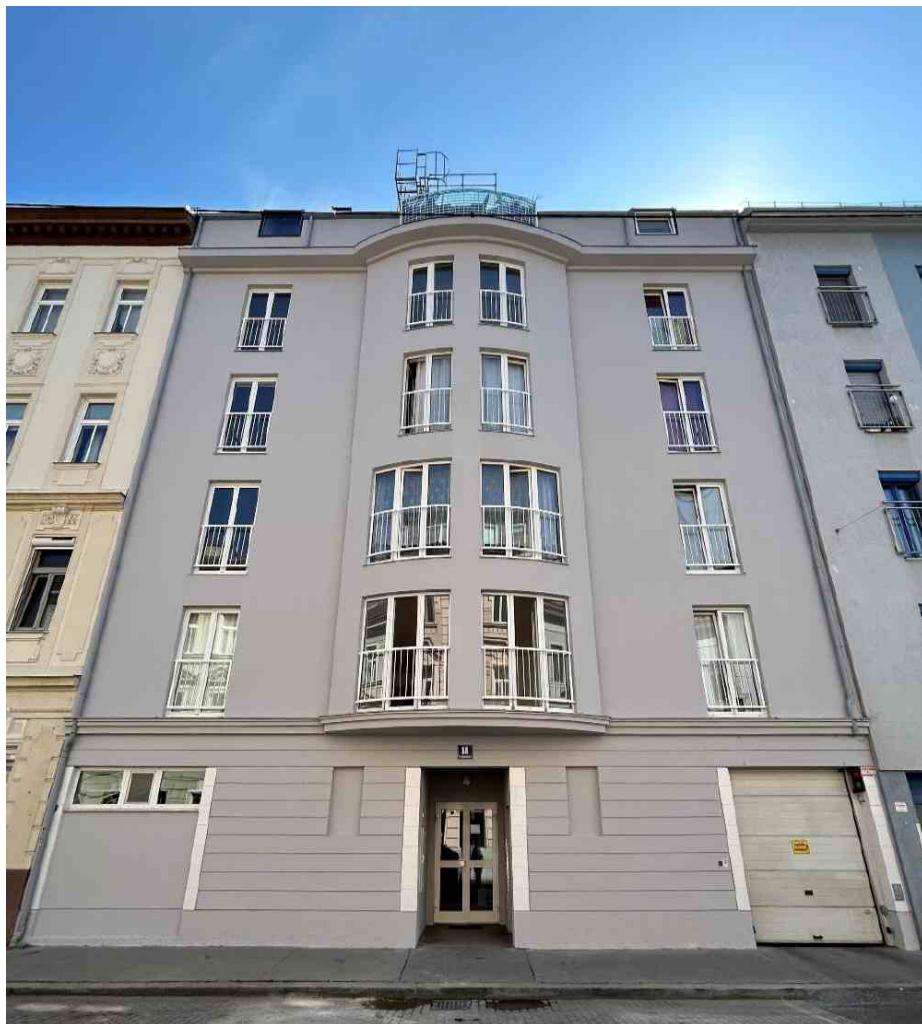


**1. MONAT MIETFREI - DG Wohnung 2 Zimmer mit 44m<sup>2</sup> in  
ruhiger Lage in 1210 Wien zu mieten**



Aussen

**Objektnummer: 141/84814**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	43,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	594,48 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,04 €
<b>Heizkosten:</b>	48,69 €
<b>USt.:</b>	90,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmina Burschitschek-Husic**

Rustler Immobilientreuhand

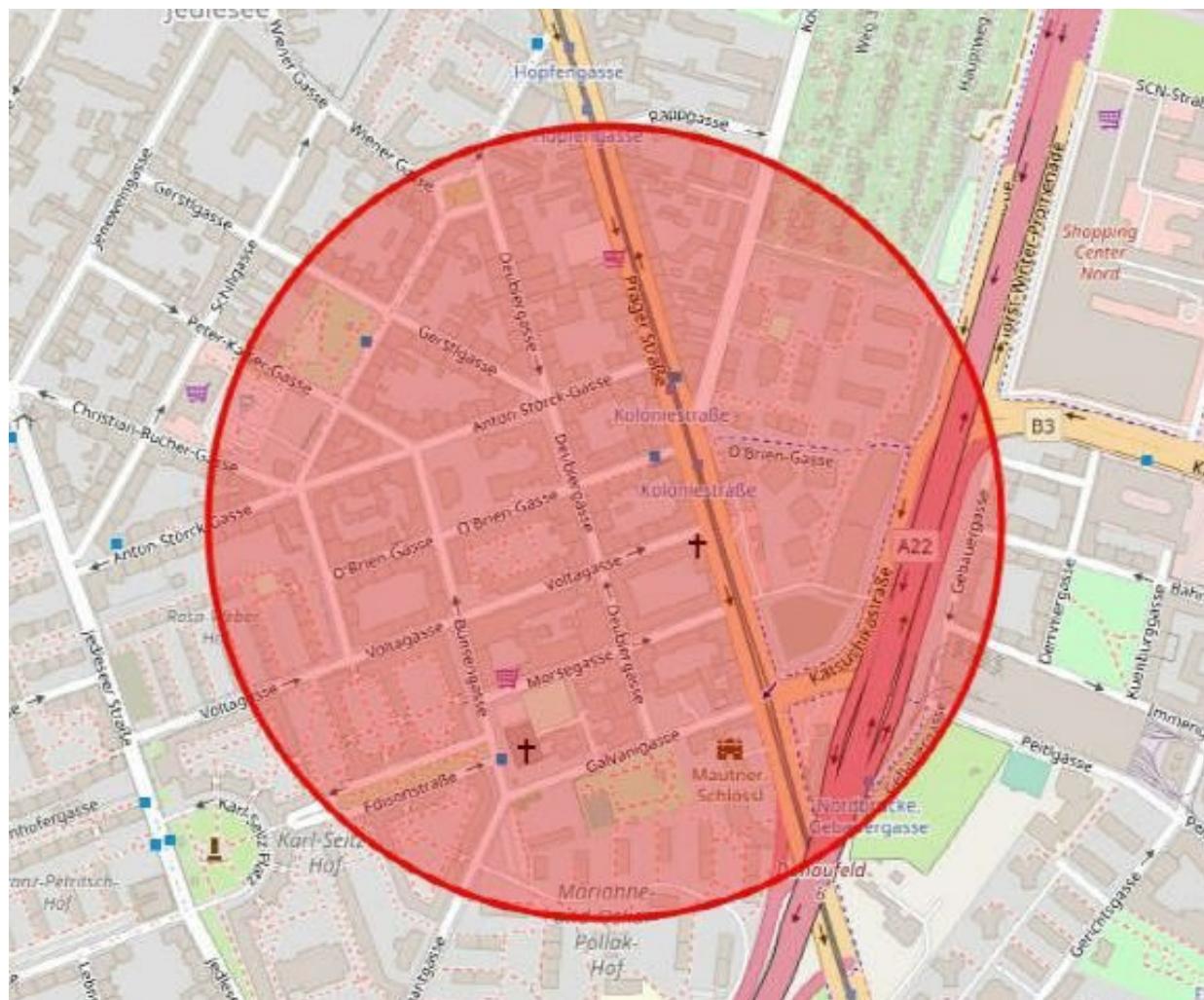
T 01 894 97 49662  
H +43 676 834 34 662

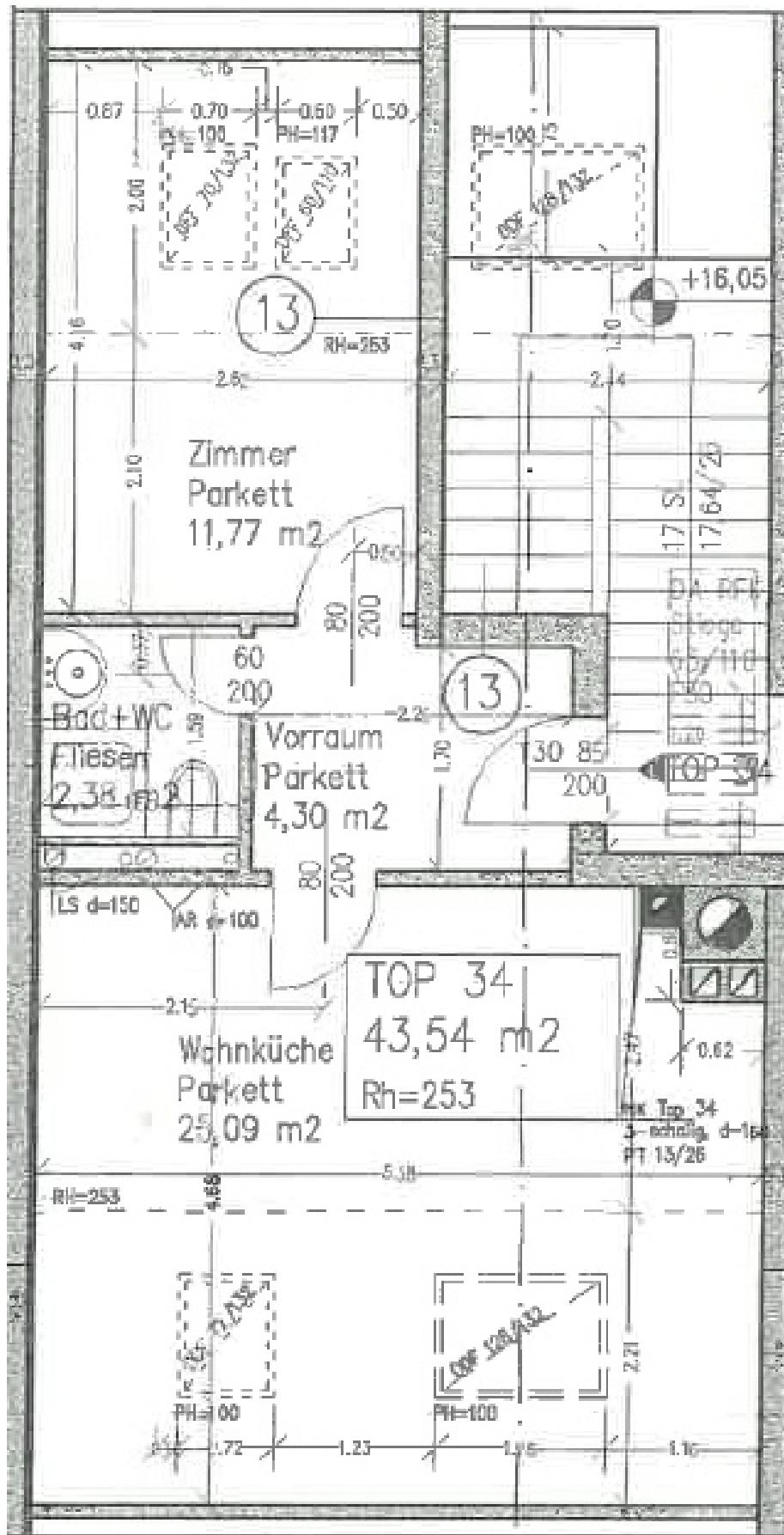
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





## Objektbeschreibung

In zentraler Gegend des 21. Bezirks, gelangt in diesem ca. 1993 errichteten Wohnprojekt diese ca. 45 m<sup>2</sup> große Wohnung zur Vermietung.

Diese ist wie folgt aufgeteilt:

- + ) Vorraum
- + ) Kochnische
- + ) Wohnzimmer
- + ) Bad und WC
- + ) Schlafzimmer

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 2,5-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.

Im Dachgeschoss steht eine 2 Zimmer Wohnung mit einer Bruttomiete von € 950 Euro zur Verfügung. Sie bietet eine kleine, hochwertige Küche mit Markengeräten, darunter ein Siemens Geschirrspüler, sowie ein Badezimmer mit Wanne. Die vorhandenen Dachschrägen schaffen ein gemütliches Wohnambiente und richten sich an Personen, die diesen Wohnstil bewusst bevorzugen.

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:

1. Monat mietfrei bei Vertragsabschluss – ein attraktiver Start in Ihr neues Zuhause!
- Einkommensnachweis: Monatliches Nettoeinkommen muss mindestens dem 2,5- fachen der Gesamtmiere entsprechen

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.

Abgesehen von der sehr guten Infrastruktur finden sich unzählige Nahversorgungsangebote und Einkaufsmöglichkeiten im Bezirk. Umliegende Schulen und Kindergärten, sowie etliche Indoor und Outdoor Sportangebote tragen erheblich zur Lebensqualität bei.

Vor allem im Sommer bietet das Naherholungsgebiet Alte Donau mit seinen großzügigen Freiflächen die Möglichkeit der Entspannung und Freizeitgestaltung.

Diese und viele andere Vorteile der Lage der Liegenschaft machen dieses Objekt besonders attraktiv für Jung und Alt!

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



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN