

## **Provisionsfrei: Wohnen mit Balkon in Gersthofer Cottagelage!**



**Objektnummer: 4070**

**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.123,23 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	840,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.021,12 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,12 €
<b>USt.:</b>	102,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

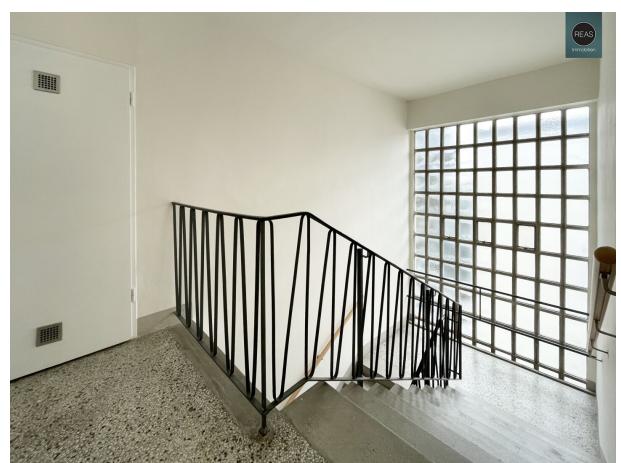
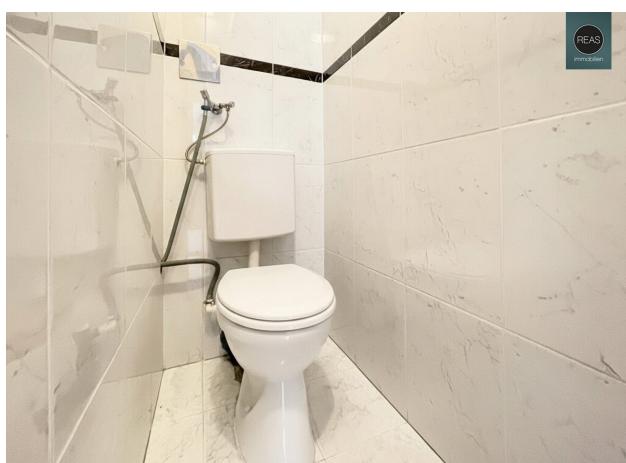
REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien













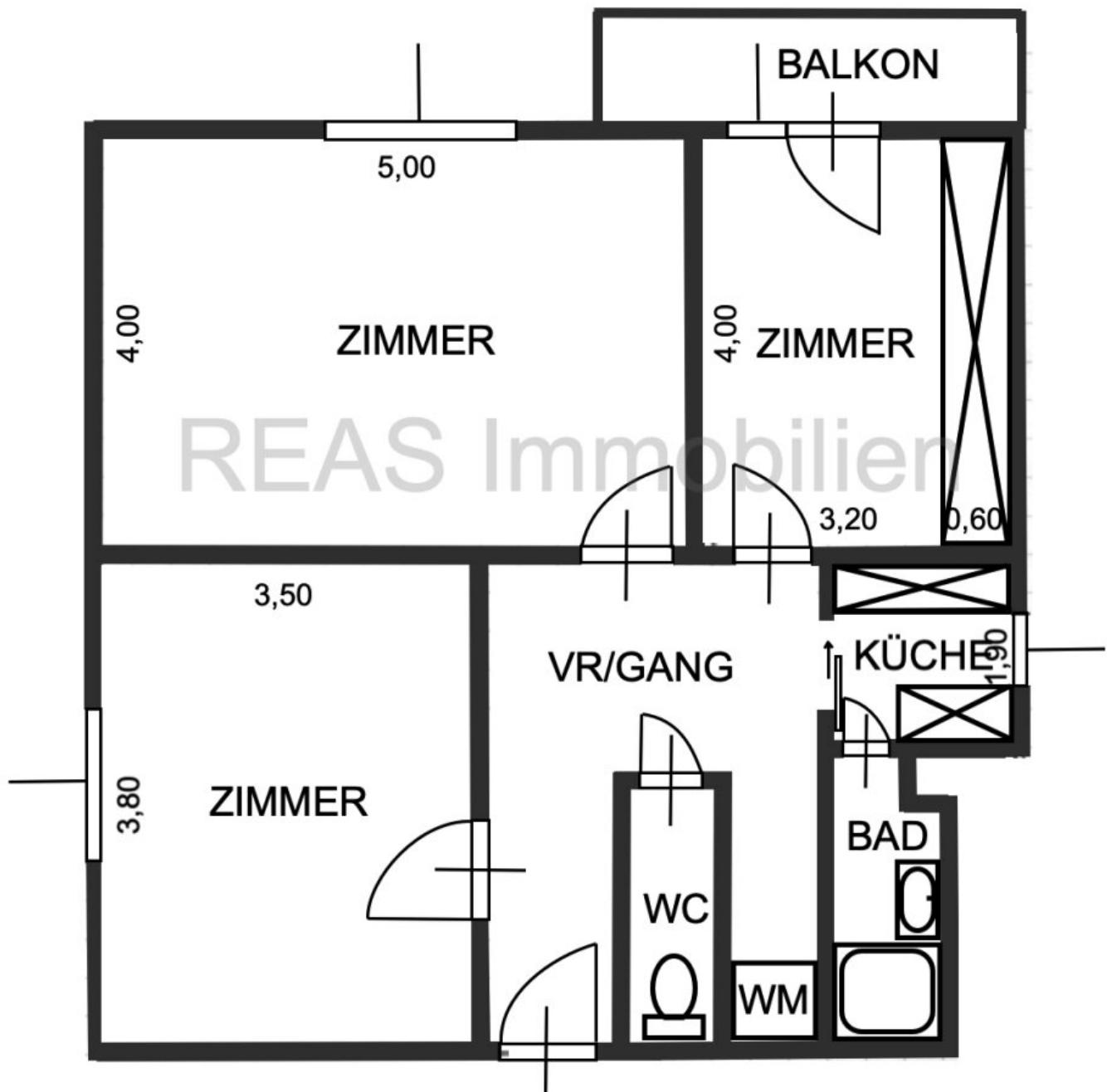
REAS  
immobilien

DG

## Planskizze



Dieser Plan dient lediglich der Orientierung  
und ist nicht verbindlich!



# **Objektbeschreibung**

**Wir bitten um ausschließlich schriftliche Kontaktaufnahme inklusive vollständiger Kontaktdaten! Bitte keine Anrufe! Vielen Dank!**

**Zur Vermietung gelangt eine tolle Wohnung in einem gepflegten Hauses in Gersthofer Cottagelage!**

**Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (ohne Lift) und besteht aus:**

- 1 Großzügiges Vorzimmer
- 1 Abstellnische mit Waschmaschinenanschluss inklusive Waschmaschine
- 3 Zimmer (1x mit Einbauschrank)
- 1 Küche inkl. Einbauküche mit allen Geräten (Kühlschrank, Gefrierschrank, Backofen, Gas-Herd, Dunstabzug mit Filter, Geschirrspüler, Waschbecken)
- 1 Badezimmer mit Duschkabine, Waschbecken samt Unterschrank und Spiegel mit Beleuchtung sowie einer elektrischen Fußbodenheizung
- 1 Balkon (Südseite, Grünruhelage)
- 1 Großzügiges Kellerabteil

**Besondere Ausstattung:** Moderne Kunststoff Thermo- Isolierfenster, 2-Fach verglast mit Innenjalouisen ausgestattet, Einbauschrank, Balkon auf der Südseite in Grünruhelage, großzügiger Keller, elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer, Waschmaschine inkludiert, uvm.

Im Haus gibt es einen allgemeinen Keller als Abstellraum für z.B. Fahrräder. Die Wohnung selbst verfügt außerdem über ein eigenes großzügiges Kellerabteil.

**Infrastruktur:** Straßenbahn 40 & 41, Bus N41, Gersthofer Markt, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten wie Spar & Billa in der näheren Umgebung.

**Befristete Vermietung:** Dauer noch zu besprechen. Langfristige Mieter erwünscht. Kein Eigenbedarf!

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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.

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 <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap