

**Unbefristet! Erstbezug! Drei separat begehbare Zimmer  
plus Küche!**



drei Zimmer - getrennt begehbar

**Objektnummer: 8164/2650**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	76,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.431,47 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	918,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.127,56 €
<b>Betriebskosten:</b>	209,56 €
<b>Heizkosten:</b>	163,38 €
<b>USt.:</b>	140,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Huber**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 676 6878555













## Objektbeschreibung

**Frisch sanierte Wohnung im erhöhten Erdgeschoß in sehr guter Lage!**

Mit dem Stadtbus **39 A (Daringergasse)** erreichen Sie nach 4 Minuten die Obkirchergasse und den **Bahnhof Oberdöbling S45**, sowie die Straßenbahn **Linie 38**.

**Ein Spaziergang** durch die **herrliche Sieveringer Straße mit Geschäften und Kaffeehäusern** bringt Sie in wenigen Minuten ebenfalls **dorthin**.

### Raumaufteilung:

- zentrales Vorzimmer
- Zimmer 1,2,3.
- Gang
- Abstellraum
- WC
- Bad
- Küche mit Grundausstattung lt. gesetzl. Erfordernis (Herd & Spüle)

Leider kein Plan vorhanden.

**Die Gesamtmiete von € 1420,04 beinhaltet bereits Heizung und Warmwasser.**

**Mietdauer: UNBEFRISTET**

\*\*\*\*\*

**KUTTENBERGER IMMOBILIEN** - *die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser*  
- ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

**Jetzt neu: [? WhatsApp Assistent](#)**

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

**Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):**

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

\* \* \* \* \*

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m



Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap