

**1040, schöne 2-Zimmer Wohnung, nahe Alois-Drasche  
Park**



**Objektnummer: 409**

**Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	56,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 171,95 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,45
<b>Gesamtmiete</b>	788,33 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	592,00 €
<b>Kaltmiete</b>	716,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,66 €
<b>USt.:</b>	71,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Julius Opfermann

Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.  
Saarplatz 8  
1190 Wien

H +43 660 5956423

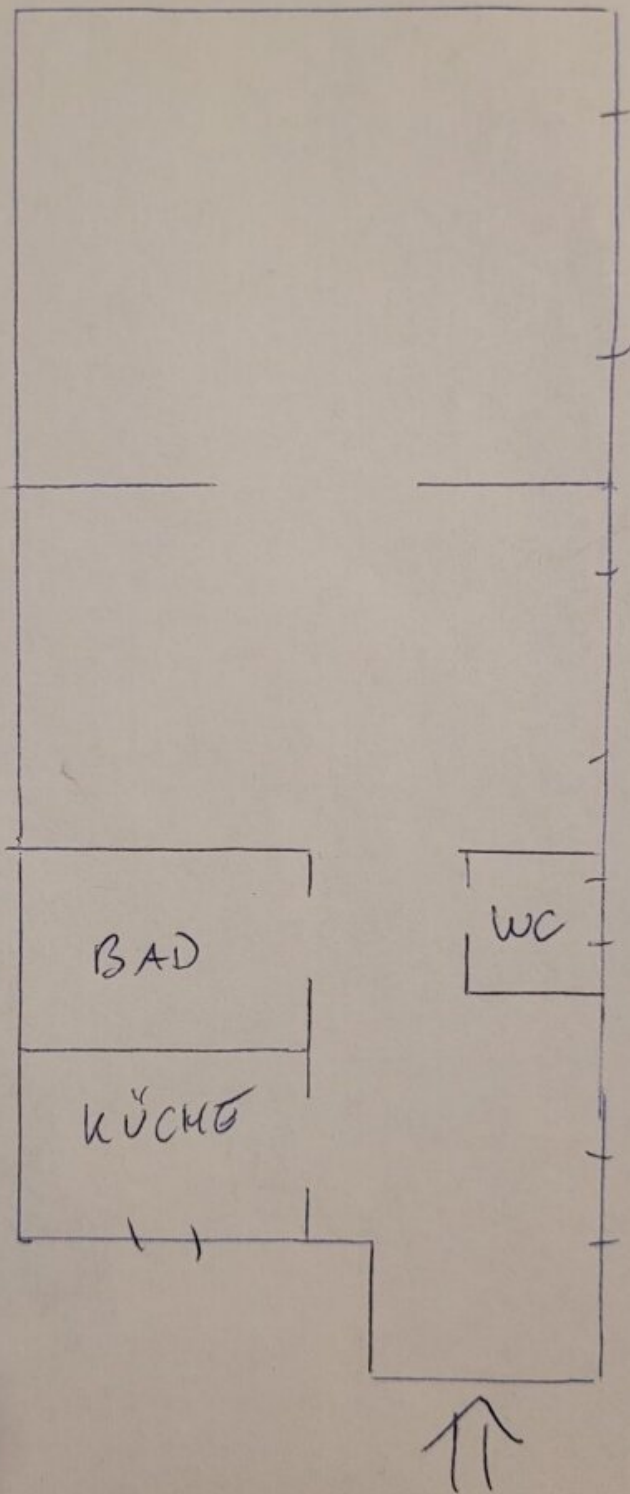
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zur **befristeten** Vermietung gelangt eine sympatische Altbauwohnung in der Schelleingasse, Nähe Alois-Drasche-Park und Südtiroler Platz

### Das Haus

Gepflegter Altbau in zentraler Wiener Lage. Sehr gute Infrastruktur in nächster Umgebung. Beste Verkehrsanbindung und schöne Naherholungsmöglichkeit im Alois-Drasche Park.

### Die Wohnung

Diese sympatische Wohnung ist ca. 56 m<sup>2</sup> groß, liegt im **vierten Stock ohne Lift** und besteht aus

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC

Man betritt die Wohnung über den Vorraum. Linkerhand befindet sich die Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche und einem Fenster in den Innenhof. Daneben befindet sich das Badezimmer, welches mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet ist. Im Vorraum geradeaus gelangt man ins Wohnzimmer und weiter ins Schlafzimmer. Das Schlafzimmer kann nur über das Wohnzimmer betreten werden. Das WC ist separat. **Alle Fenster schauen in den ruhigen Innenhof.**

**Hinweis:** die beigelegte Grundrisssskizze ist schematisch und nicht maßstabsgetreu.

**Weiters:**

- Gasetagenheizung
- Gegensprechanlage
- Waschmaschinenanschluss
- Flügeltüren
- Fahrradabstellplatz im Hof

**Die Miete:**

Die Wohnung wird **befristet auf fünf Jahre** vermietet. Die monatliche **Gesamtmiete beträgt EUR 788,33** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 592.-
- Betriebskosten EUR 124,66
- Umsatzsteuer EUR 71,67

Die Kautions beträgt EUR 2.400.-

**Bei Interesse an der Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.**

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.