

**SINGLEHIT! WUNDERSCHÖNE NEUBAUMIETE IN  
TOPZUSTAND**



**Objektnummer: 2666**

**Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mengergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<span style="background-color: #28a745; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<span style="background-color: #ffc107; color: black; padding: 2px 5px;">D</span> 2,04
Gesamtmiete	770,00 €
Kaltmiete (netto)	602,71 €
Kaltmiete	699,73 €
Betriebskosten:	96,44 €
USt.:	70,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Rotschopf**

Immobilien ROT - Doris Rotschopf

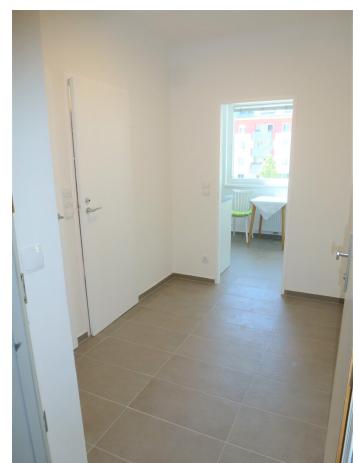
Lederergasse, 17/21  
1080 Wien

T +436643023053

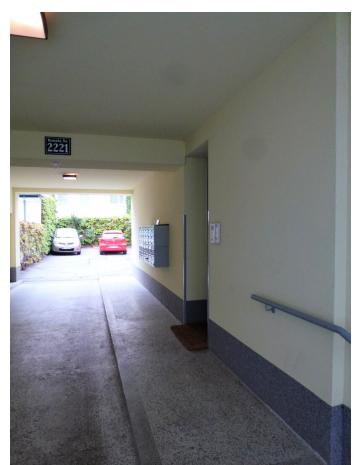
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur

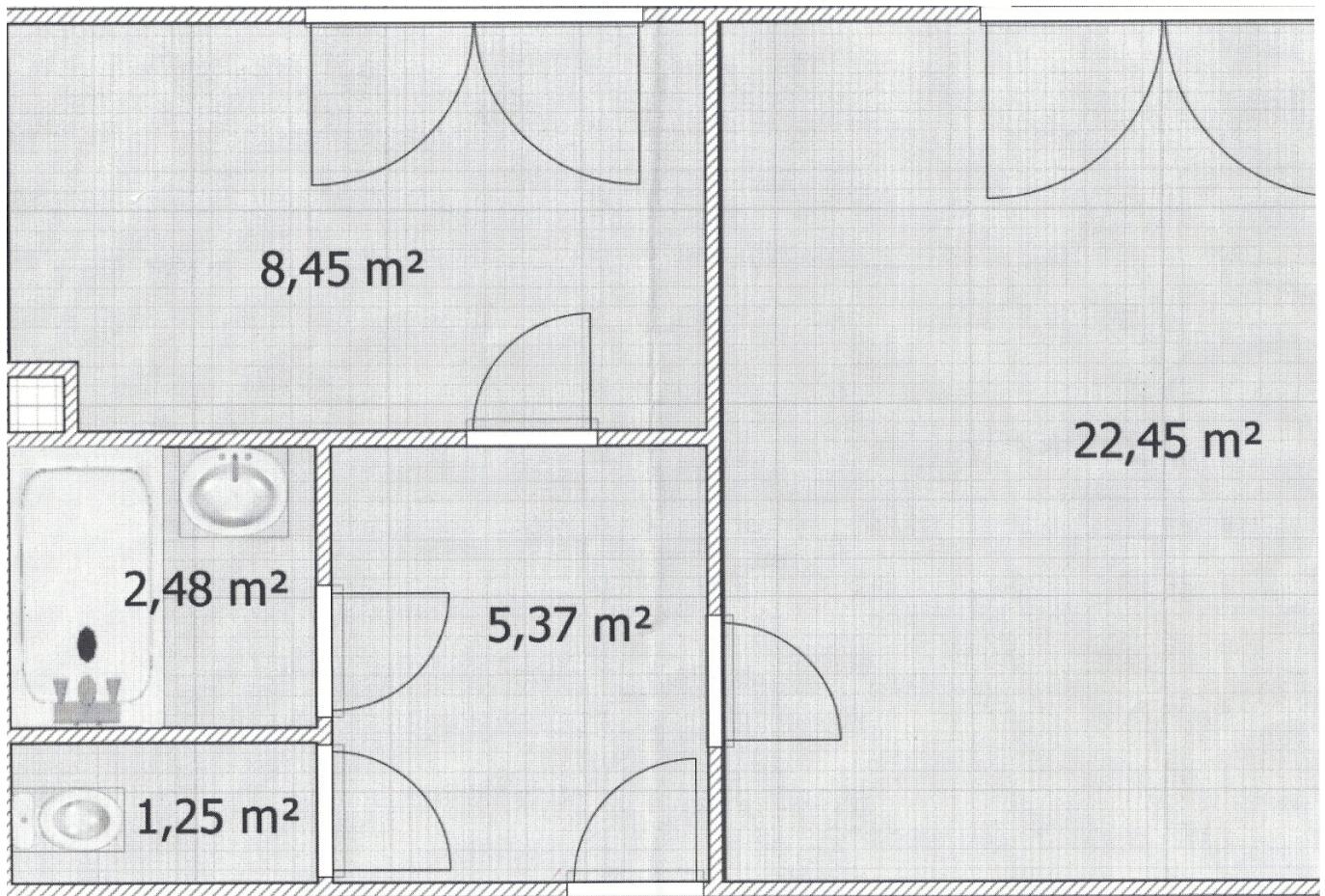












# Objektbeschreibung

## SINGLES AUFGEPASST! GEPFLEGTE NEUBAUMIETE mit GARTENBENÜTZUNG

Ich freue mich, Ihnen diese gepflegte, sonnige Single-Wohnung in einer sanierten Neubauanlage ab sofort anzubieten. Die Wohnung liegt sehr ruhig im 2. Liftstock und hat 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilt:

### Raumaufteilung

- Großzügliches, sonniges **Wohnschlafzimmer**
- neuwertige **Einbauküche** (Waschmaschine, E-Herd, Kühlschrank) mit einer gemütlichen Essecke vor dem Fenster
- verflieses **Duschbad** mit Waschtisch
- verflieste **Toilette**
- **Vorzimmer**
- **Kellerabteil**

### Ausstattung

- Parkettboden, moderne Fliesenböden in den Nassräumen
- hochwertige Kunststofffenster
- Gasetagenheizung mit Vaillant-Therme
- Einbauküche mit Waschmaschine, E-Herd, Kühlschrank

## **Besonderheit**

- kleiner **Gemeinschaftsgarten** der den Hausbewohnern zur Verfügung steht
- Sonnige **Süd-Ausrichtung**
- **Ruhige Wohnlage** mit sehr guter Infrastruktur in naher Umgebung
- Wohnung liegt im **2. Stock mit Lift**
- schnelle Erreichbarkeit zu **öffentlichen Verkehrsmitteln**

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

**Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter/Käufer selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien**

**Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018:** Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap