

**unbefristete Wohnung - keine telefonischen Auskünfte möglich**



**Objektnummer: 2926**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 127,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	447,85 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	334,35 €
<b>Kaltmiete</b>	407,13 €
<b>Betriebskosten:</b>	72,78 €
<b>USt.:</b>	40,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Thomas Ehrenfest**

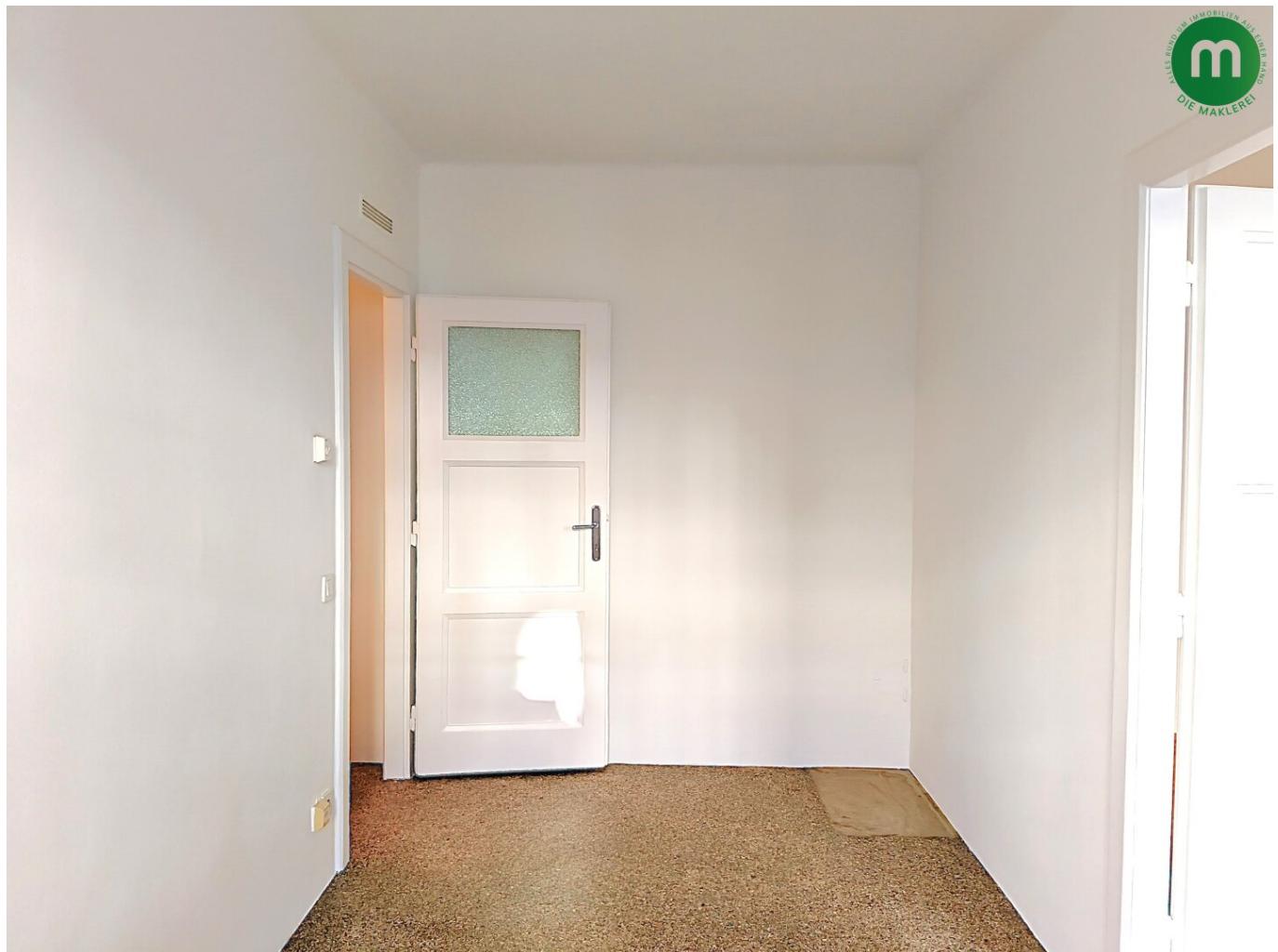
DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH  
Taubstummengasse 6/2. Stock  
1040 Wien Wien

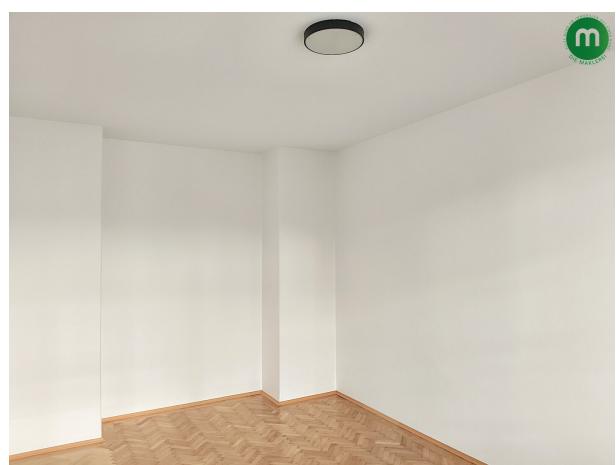
T nur E-Mail bitte  
F +43 1 3439520 90

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur

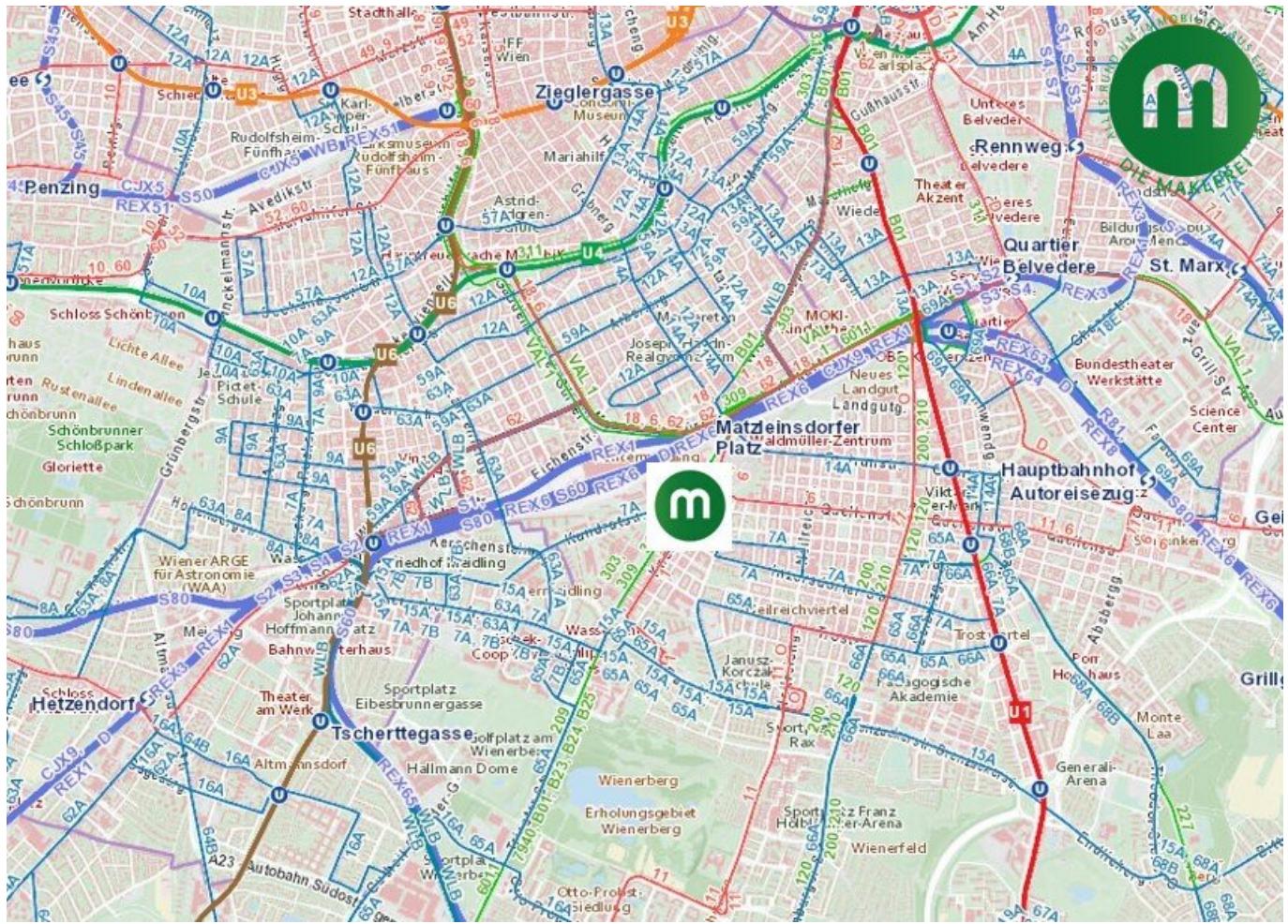




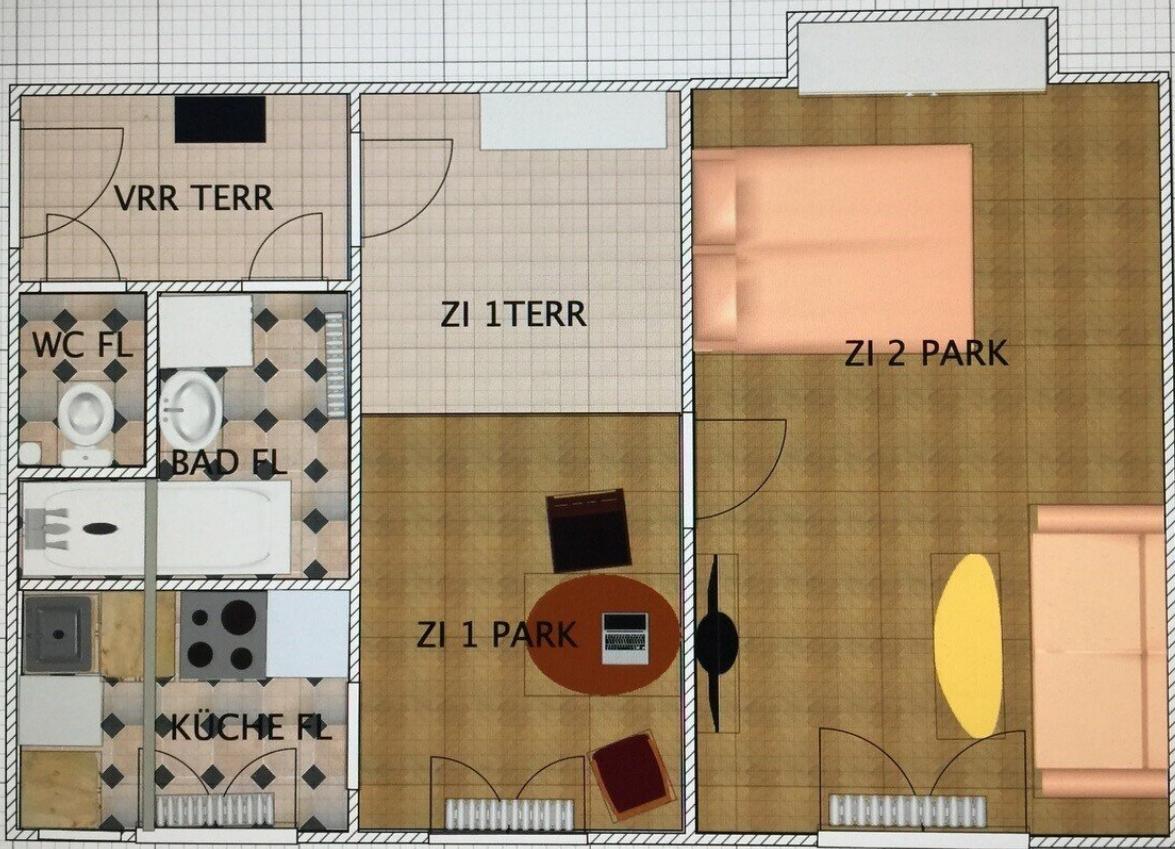








# ZUR SPINNERIN 21 TOP 40 1100 WIEN 41m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

Zu diesem Objekt gibt es aufgrund des Bestellerprinzips keinen Telefondienst!

**Diese gepflegte Altbauwohnung mit 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 4. Stock eines Hauses (ohne Lift!) aus der Jahrhundertwende und bietet eine Kombination aus klassischem Flair und praktischer Raumaufteilung.**

## UNBEFRISTETE MIETE!

**Benötigt werden eine VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE MIETERSELBSTAUSKUNFT sowie ein GEHALTSNACHWEIS. Das entsprechende Formular erhalten Sie von uns nach Anfrage.**

**Bitte berücksichtigen Sie, dass wir bei diesem Objekt Ihre individuellen Fragen LEIDER NICHT per Telefon oder E-Mail beantworten können.**

Diese Wohnung besteht aus zwei Zimmern, einer **vollausgestatteten Küche**, einem Vorraum sowie einem Badezimmer mit Badewanne. Das WC ist getrennt vom Bad begehbar.

Im Wohnbereich bestehen die Böden aus **Parkett**. Geheizt wird mittels Gasetagenheizung. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist **sofort bezugsbereit**.

## Eckdaten auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** 49 m<sup>2</sup>
- **Stockwerk:** 3. Etage
- **Zimmer:** 2
- **Küche:** Einbauküche mit E-Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Dunstabzug
- **Bad** mit Badewanne
- **WC** getrennt
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Ausrichtung:** Nordwesten
- **Baujahr:** ca. 1900

- **Zustand:** gepflegt

Die Lage spricht für sich: In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Penny, Hofer und Billa liegen nur wenige Schritte entfernt. Ein Highlight ist die **Verkehrsanbindung:** Die **Linie 1** hält in unmittelbarer Nähe, der ebenfalls in Gehdistanz gelegene **S-Bahnhof Matzleinsdorfer Platz** verbindet Sie mit dem Rest der Stadt - mit nur einem Stopp gelangen Sie zum **Hauptbahnhof**.

---

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer sowie Gehaltsnachweis und Mieterselbstauskunft bearbeiten können, und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.***

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap