

## **2-Zimmer Wohnung – unbefristet - keine telefonischen Auskünfte möglich**



**Objektnummer: 2927**

**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>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	48,00 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>	519,14 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	386,44 €
<b>Kaltmiete</b>	471,95 €
<b>Betriebskosten:</b>	85,51 €
<b>USt.:</b>	47,19 €
<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

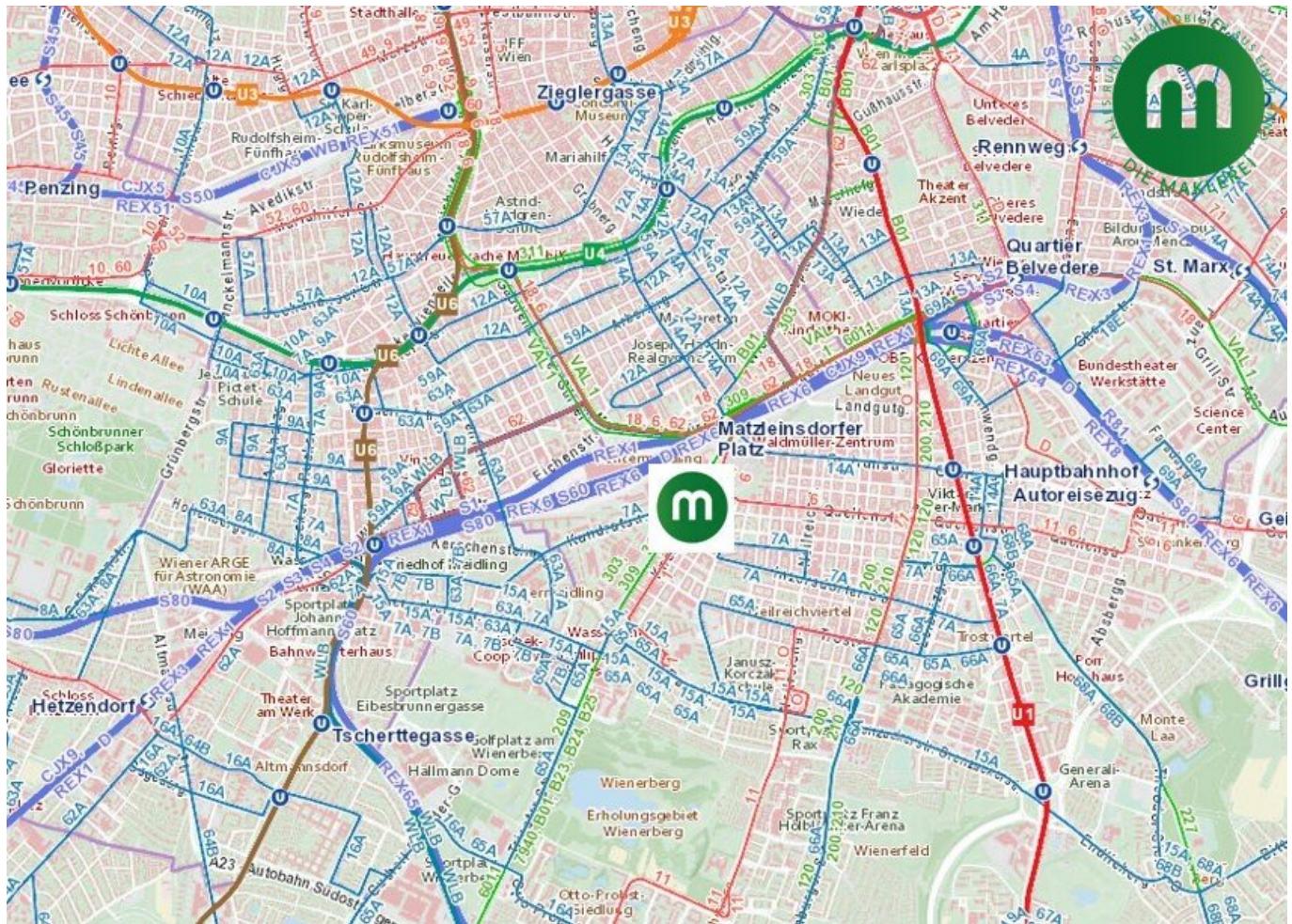


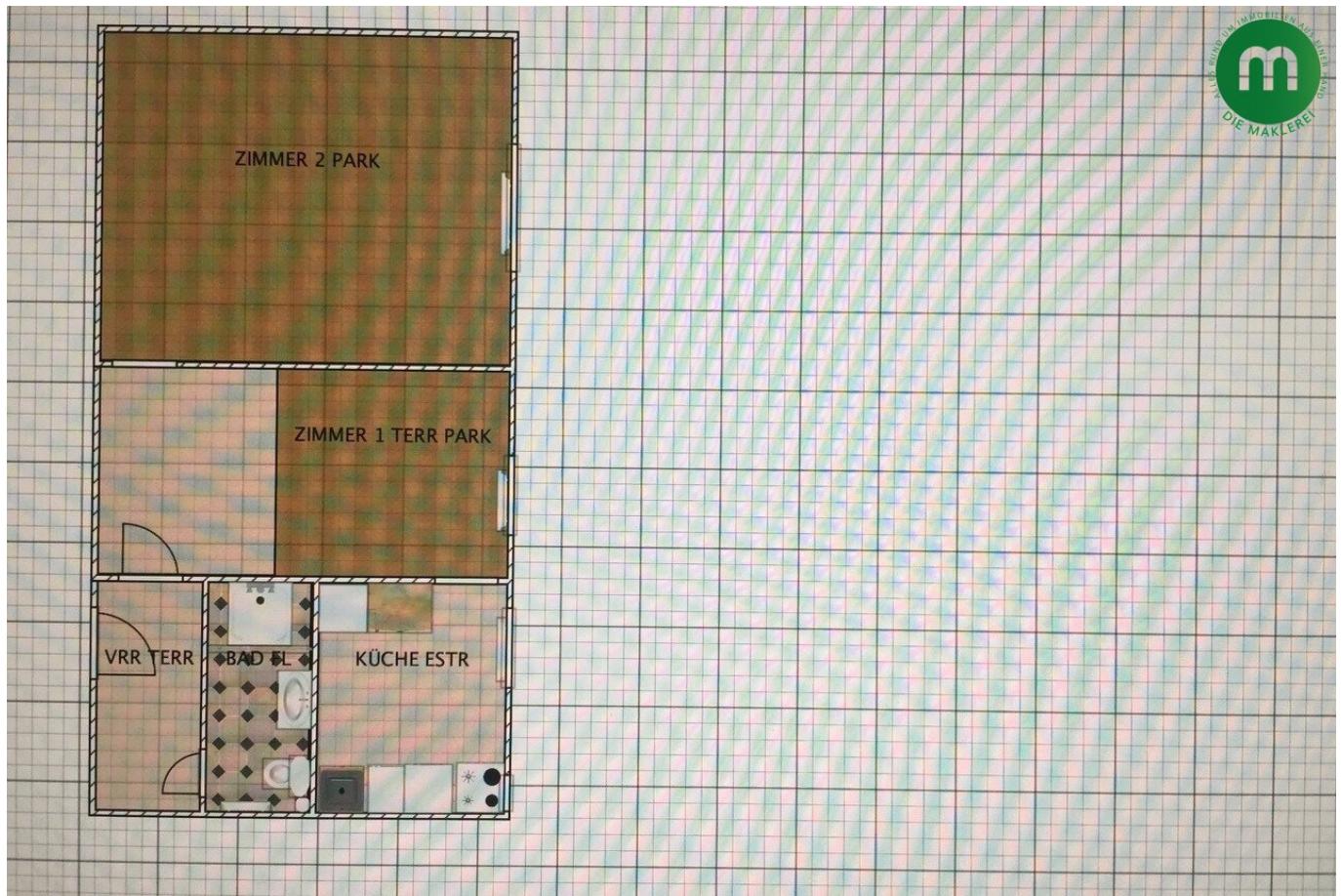












# Objektbeschreibung

Zu diesem Objekt gibt es aufgrund des Bestellerprinzips keinen Telefondienst!

**Diese Altbauwohnung mit 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Stock eines Hauses (ohne Lift!) aus der Jahrhundertwende und bietet eine Kombination aus klassischem Flair und praktischer Raumaufteilung.**

## UNBEFRISTETE MIETE!

**Benötigt werden eine VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTER MIETERSELBSTAUSKUNFT sowie ein GEHALTSNACHWEIS der letzten 3 Monate. 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. Bürgschaften werden ausnahmslos nicht akzeptiert.**

Diese Wohnung besteht aus zwei Zimmern, einer Küche mit Einbauten, einem Vorraum, sowie einem Badezimmer mit Dusche und WC – perfekt für Singles oder Paare, die gut angebunden und zentral wohnen möchten.

Die Wohnung ist südwestlich auf den Garten ausgerichtet und bietet dadurch angenehmes Tageslicht und Ruhe. Im Wohnbereich bestehen die Böden aus **Parkett**, die **Kunststofffenster** sind **mehrfach verglast**. Geheizt wird mittels Elektroheizung. Die Wohnung befindet sich in einem bezugsbereiten Zustand.

## Eckdaten auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 48 m<sup>2</sup>
- **Stockwerk:** 2. Etage
- **Zimmer:** 2
- **Küche:** Einbauküche
- **Bad:** mit Dusche
- **WC**
- **Heizung:** Elektro

- **Fenster:** PVC, mehrfach verglast
- **Ausrichtung:** Südwesten
- **Baujahr:** ca. 1900
- **Zustand:** bezugsbereit

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 Stop 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