

**Erstbezug nach Sanierung: großzügige 3er WG mit Balkon
Nähe Mariahilferstraße**



Objektnummer: 410

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 110,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Gesamtmiete	1.590,00 €
Kaltmiete (netto)	972,86 €
Kaltmiete	1.284,22 €
Betriebskosten:	238,59 €
Heizkosten:	147,71 €
USt.:	158,07 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

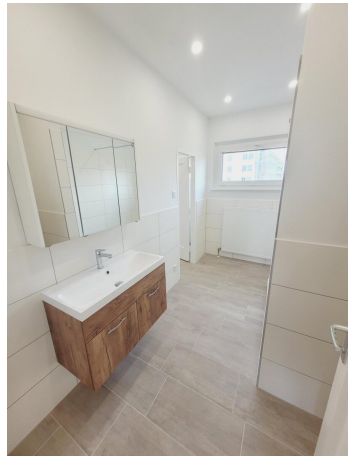
Adastra Immobilien

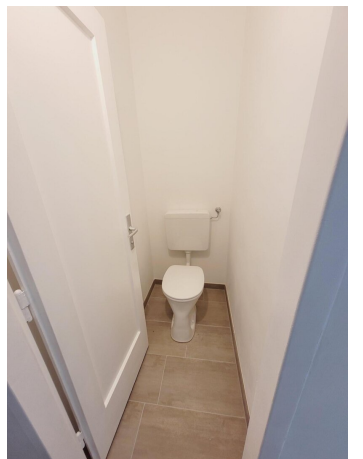
Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.
Saarplatz 8
1190 Wien

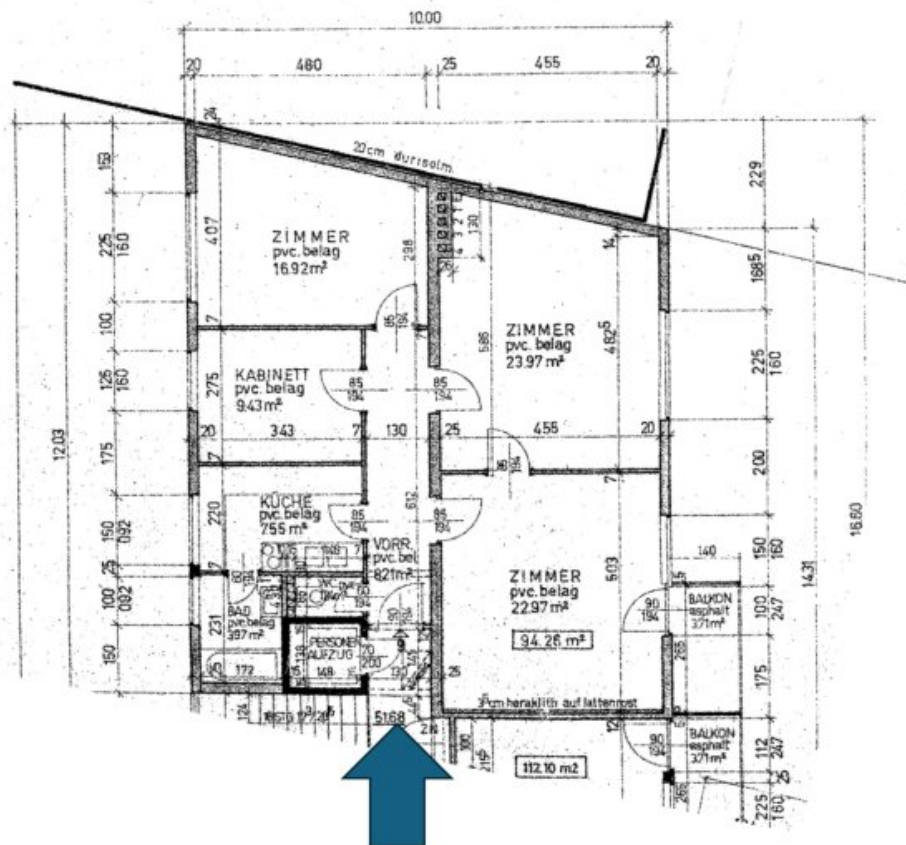
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **2026 sanierte** drei-Zimmer Wohnung beim Schwendermarkt. Die **Miete beinhaltet bereits die Heizkosten** (Fernwärme). Gute Eignung für Wohngemeinschaften.

Das Haus:

Gepflegter Neubau in zentraler Wiener Lage. Drei Stationen vom Westbahnhof entfernt. Sehr gute Infrastruktur am Schwendermarkt, der Reindorfgasse und der Äußeren Mariahilfer Straße.

Die Wohnung:

Diese helle Wohnung ist ca. **94 m²** groß, **zentral begehbar**, liegt im **4. Liftstock** und besteht aus

- Vorzimmer
- 1 großes Zimmer (ca. 24 m²) mit Balkon in den Innenhof
- 1 großes Zimmer (ca. 23 m²) mit Blick in den Innenhof
- 1 großes Zimmer (ca. 17 m²) mit Blick auf den Schwendermarkt
- eingerichtetes Badezimmer mit Dusche
- eingerichtete Küche mit Einbauküche
- Waschraum/Abstellraum
- separates WC

Die Wohnung ist nord-südseitig ausgerichtet. Alle Räume sind **hell und freundlich**. Alle Räume sind **getrennt begehbar**. Die drei großen Zimmer eignen sich für eine **großzügige**

Wohngemeinschaft. Zwei Zimmer sind in den sonnigen und **ruhigen Innenhof** ausgerichtet. Eines dieser Zimmer hat einen **Balkon**. Das dritte Zimmer blickt auf den Schwendermarkt. Die Küche ist mit einer Einbauküche eingerichtet.

Achtung: der Plan entspricht nicht der Realität. Das straßenseitige Kabinett am Plan ist in Realität die Küche. Die Küche am Plan ist in Realität das Badezimmer. Das Bad am Plan ist in Realität der Abstellraum/Waschraum.

Weiters:

- Heizung mit Fernwärme (Kosten sind in der Miete inkludiert)
- großes Kellerabteil
- Internet eingeleitet
- Fahrradabstellmöglichkeit im Hof

Die Miete:

Die Wohnung wird auf fünf Jahre befristet vermietet.

Die monatliche **Gesamtmiete inklusive Heizkosten beträgt EUR 1.590.-** und besteht aus

- Hauptmietzins EUR 972,86
- Betriebskosten EUR 239,59
- Heizkosten EUR 147,71
- Liftkosten EUR 71,77
- Umsatzsteuer EUR 158,07

Die Kautions beträgt EUR 5.000.-

Einmalige Bearbeitungsgebühr EUR 480.-

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

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