

**Top Infrastruktur und Verkehrsanbindung, 2 Zimmer mit Balkon im 4. Liftstock. Heizung und Warmwasser im Mietpreis inkludiert**



**Objektnummer: 1609/46959**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Adresse                       | Gentzgasse                      |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung      |
| Land:                         | Österreich                      |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien                       |
| Baujahr:                      | 1962                            |
| Alter:                        | Neubau                          |
| Wohnfläche:                   | 44,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 2                               |
| Bäder:                        | 1                               |
| WC:                           | 1                               |
| Balkone:                      | 1                               |
| Heizwärmebedarf:              | 101,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,67                            |
| Gesamtmiete                   | 949,37 €                        |
| Kaltmiete (netto)             | 800,00 €                        |
| Kaltmiete                     | 932,58 €                        |
| Betriebskosten:               | 132,58 €                        |
| USt.:                         | 16,79 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                 |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder**

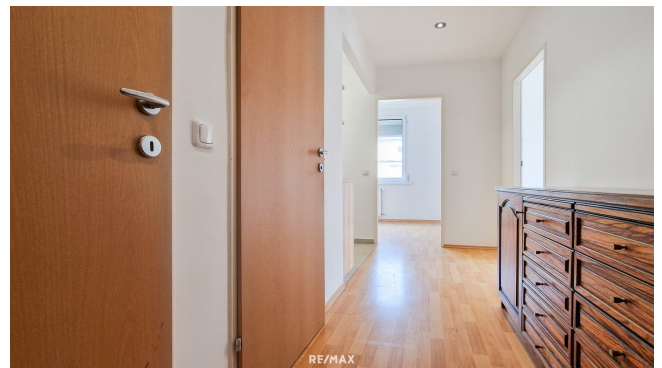
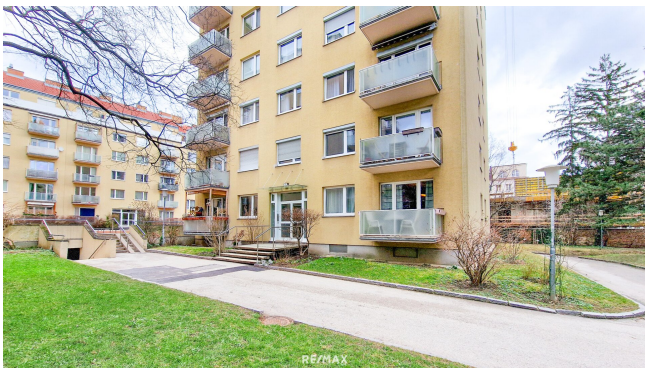
Firma Dipl. Ing. Maura Abate-Eder

Hietzing  
1130 W

H +43 6  
F +43 1

Gerne s  
Verfügu

## RAUMAUFTeilungSSKIZZE



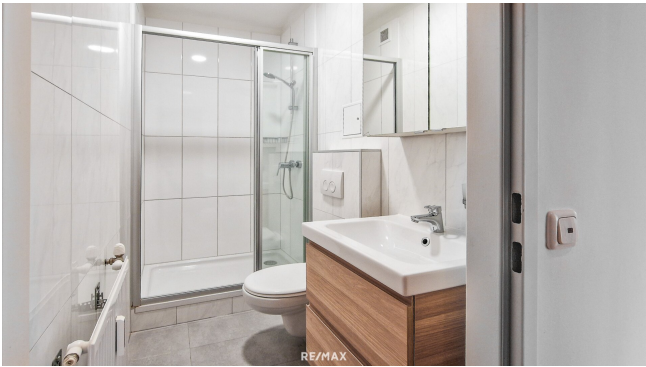




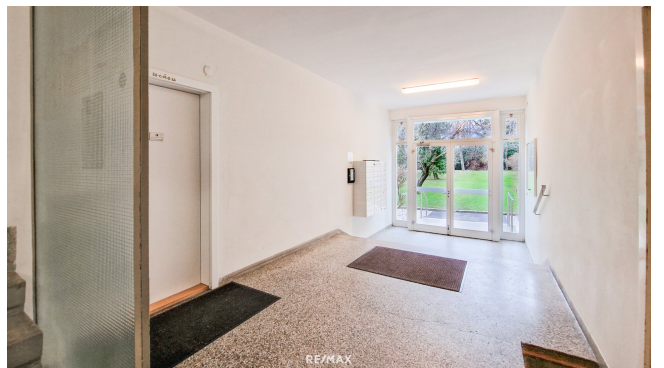
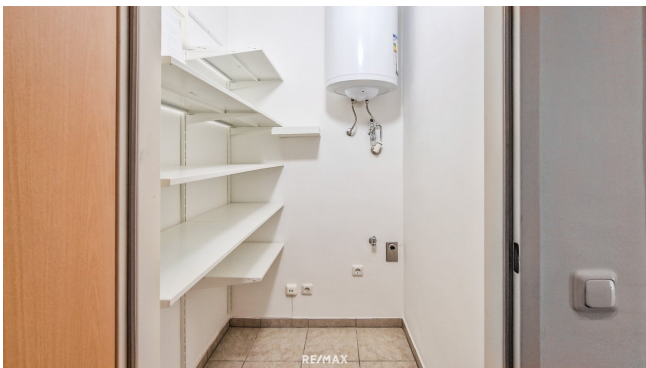
















## Objektbeschreibung

Gut aufgeteilte Balkonwohnung (4. Liftstock) in sehr guter Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. In der Gesamtmiete sind Heizung und Warmwasser inkludiert. Die Wohnung befindet sich abseits der Straße in einer schönen und sehr gepflegten Wohnhausanlage, die inmitten eines idyllischen, privaten Parks mit großen Bäumen und grünen Wiesen liegt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 44,00 m<sup>2</sup> (zzgl. Balkon) und ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum/Diele
- Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Kochnische, komplett möbliert inkl. Backofen, Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank und Dunstabzug
- Netter Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit großer Duschkabine, Waschtisch mit Spiegelschrank und WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

### Ausstattung:

Parkettboden (Wohnzimmer), Laminat (Schlafzimmer und Diele), Fliesen (Kochnische, Bad, Balkon und Abstellraum), Außenrollläden, Zentralheizung (Fernwärme, keine lästige Therme in der Wohnung), Lift, Kellerabteil, Waschküche mit Trockenraum sowie mehrere Fahrradabstellplätze. Angaben lt. Energieausweis: HWB 101,9 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 2,67

### Top-Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Mehrere Supermärkte, zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Kaffeehäuser, die Währinger



Straße (Einkaufsstraße), der Kutschkermarkt sowie die Haltestellen der Linien U6, 41, 40, 42, 37A, 40A und 35A befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. in Gehweite.

### **Die Wohnung ist ab sofort beziehbar**

Nettomiete: € 800,00

Betriebskosten-Akonto inkl. Heizung und Warmwasser: € 132,58

USt BK: € 16,79

**Gesamtmiete: € 949,37**

**Kaution: € 2.850,00**

**Mietdauer: 5 Jahre**

Die Angaben beruhen auf Informationen des Vermieters oder Dritten und sind ohne Gewähr!  
Der vermittelnde Makler ist NICHT als Doppelmakler, sondern nur einseitig für den Vermieter tätig.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap