

**Botschaftsviertel / 2-Zimmer Mietwohnung - 57 m² mit 2
Loggien und 45 m² Eigengarten**



123415

Objektnummer: 1858/10057

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	57,00 m ²
Gesamtfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Garten:	45,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Gesamtmiete	1.248,00 €
Kaltmiete (netto)	968,00 €
Kaltmiete	1.149,50 €
Betriebskosten:	181,50 €
Heizkosten:	98,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

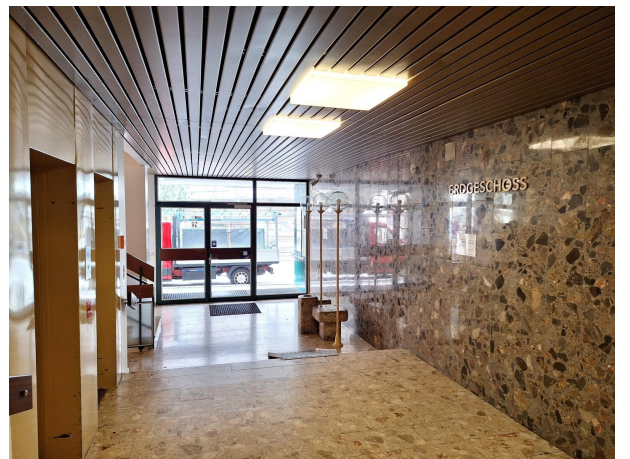


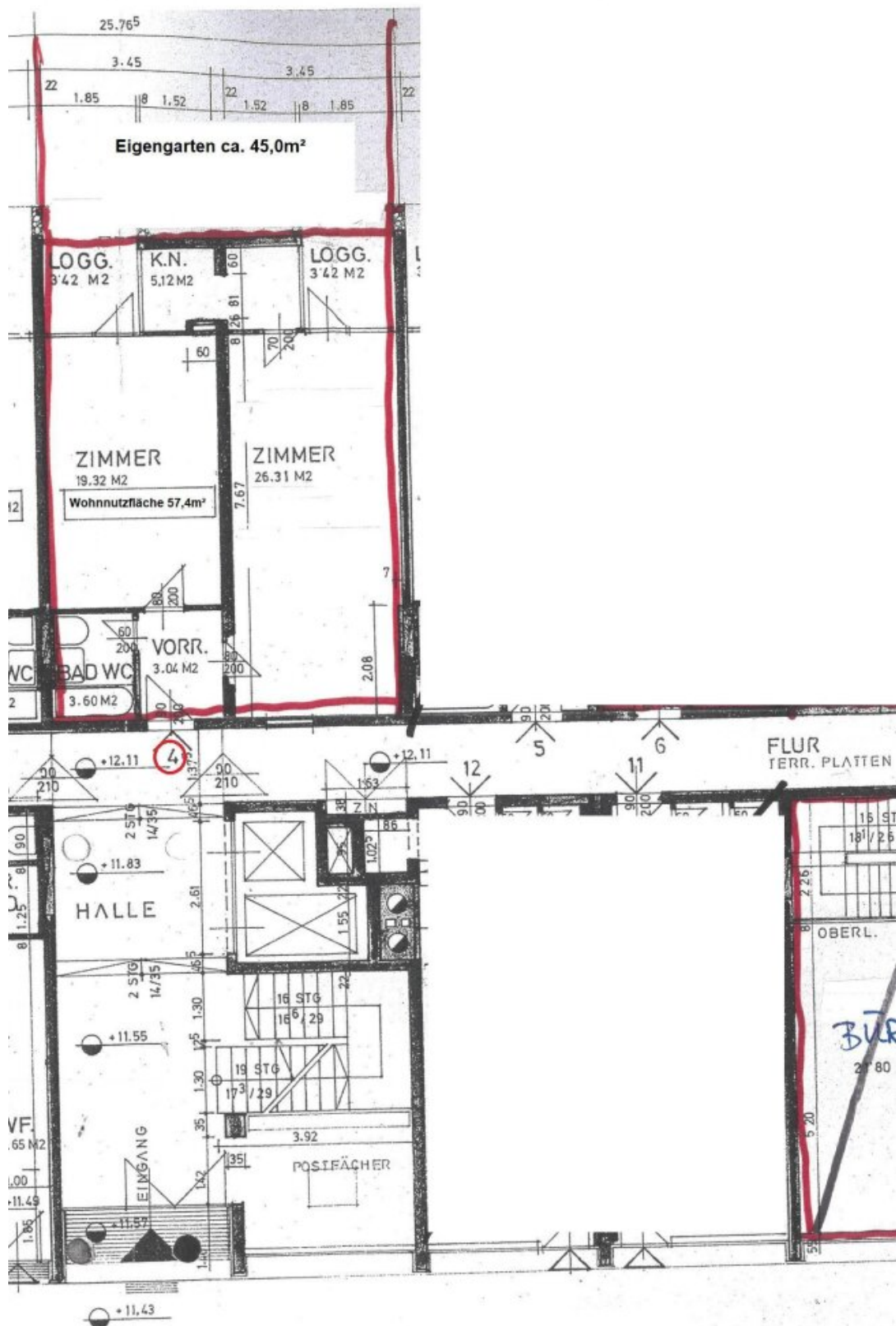
Rudolf Lackner

Netmakler – Amadeus Development GmbH
Bergmillergasse 3/3









1030 Wien, Saleianergasse 3

Objektbeschreibung

Adresse: 1030 Wien, Salesianergasse 3

Dieses Objekt besticht durch seine ideale Raumaufteilung, zwei Loggien und den Eigengarten in Ruhelage. Die Wohnung verfügt über ein Vorzimmer, ein Wohnzimmer mit Kochnische, ein Schlafzimmer mit jeweils eigenem Loggia-Ausgang, ein Badezimmer mit Wanne und WC. Die Wohnhausanlage wurde im Jahr 1980 errichtet und verfügt über eine Gemeinschaftswaschküche und einen Fahrradabstellraum. Die Wohnung selbst verfügt über keinen Waschmaschinenanschluss. Beheizt wird diese Wohnung mittels Fernwärme über Radiatoren und die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme.

Raumaufteilung der Wohnung:

-Erdgeschoss

-Wohnnutzfläche: ca. 57,4 m²

1 Vorzimmer, ca. 3,0 m²

1 Wohnzimmer mit Kochnische, ca. 31,4 m²

1 Schlafzimmer, ca. 19,3 m²

1 Bad mit Badewanne und WC, ca. 3,6 m²

2 Loggien, je ca. 3,4 m²

1 Eigengarten, ca. 45 m²

1 Kellerabteil

Monatliche Kosten:

Mietzins: 968,00€ brutto

Akonto Betriebskosten: 181,50€ brutto

Akonto Heizkosten: 60,00€ brutto, der tatsächliche Verbrauch wird jährlich abgerechnet

Akonto Warmwasser: 38,50€ brutto, der tatsächliche Verbrauch wird jährlich abgerechnet

Summe Gesamtmiete: 1.248,00€ brutto

Strom, Telefon, TV, Telekabel, WLAN und dergleichen sind in den monatlichen Kosten nicht enthalten und vom Mieter zu tragen.

Mietkonditionen:

Kaution: 3.800€ in bar

Der Mietvertrag ist auf 5 Jahre befristet.

Verfügbar: ab sofort

Angaben gemäß gesetzlichen Erfordernissen:

HWB: 96 kWh/m²a / Klasse C

fGEE: 2,44 / Klasse D

Der Energieausweis liegt vor und ist bis 05.02.2029 gültig.

Der Elektrobefund wurde vom Eigentümer beauftragt und wird nachgereicht.

Infrastruktur:

Supermarkt: 1 Gehminute

Restaurants: 1-3 Gehminuten

Prakt. Ärztin: Im Haus

U4 Station Stadtpark: 4 Gehminuten

Schulen und Kindergarten: 3-5 Gehminuten

Auf unserer Homepage www.netmakler.at steht Ihnen unter der Eingabe der **Objektnummer 1858/10057** ein Exposé mit allen relevanten Informationen inkl. Fotos und Grundriss zur Verfügung!

Kontaktperson: Rudolf Lackner

Sollten Sie noch Fragen zur Liegenschaft haben oder weitere detaillierte Informationen benötigen, können Sie mich gerne per Mail unter **Lackner@netmakler.at** oder telefonisch unter **+43699/10422336** kontaktieren.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap