

**Provisionsfrei: Zentrumsnaher 31m<sup>2</sup> Neubau mit  
Einbauküche in Hofruhelage - 1040 Wien**



**Objektnummer: 7780**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1040 Wien                         |
| Baujahr:                      | 2011                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 30,55 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 1                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | E 151,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,56                            |
| Gesamtmiete                   | 799,96 €                          |
| Kaltmiete (netto)             | 645,40 €                          |
| Kaltmiete                     | 727,24 €                          |
| Betriebskosten:               | 81,84 €                           |
| USt.:                         | 72,72 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Sitarz**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG







## Objektbeschreibung

### **Ruhiger 31m<sup>2</sup> Neubau mit Einbauküche beim Karlsplatz!**

Diese moderne Wohnung befindet sich vollständig hofseitig ausgerichtet im 3. Liftstock eines Neubaus in der Wiedner Hauptstraße, nur wenige Schritte vom Karlsplatz entfernt. Die sonnige Wohnung ist südseitig ausgerichtet und besteht aus 1 großen Wohnraum mit offenem Küchenbereich und 1 Badezimmer mit WC,.

**Ausstattung:** Hochwertige Einbauküche mit Geräten, Hauszentralheizung, Fliesenbad mit Dusche und WC, Parkettboden, Lift, Kabel-TV u. Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung.

Schöne, sonnige Wohnung in absoluter Hofruhelage in unmittelbarer Nähe zum Karlsplatz, Oper, Kärntner Straße oder dem Naschmarkt. Ideale öffentliche Verkehrsanbindung und hervorragende Infrastruktur durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebote in nächster Umgebung. In Gehdistanz erreichbare öffentliche Verkehrsmittel sind u.a. U1, U4, die Straßenbahnlinien 1, 2, 71 und D sowie die Autobuslinien 2A, 4A, 59A und die Badner Bahn,.

Die Wohnung wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (5 Jahre) vermietet.

**Gesamtmieta inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 799,96**

(HMZ € 645,40 + Bk € 81,84 + 10% USt. 72,72)

Kaution € 2.400,-

**KONTAKT: Anfragen bitte nur per Email-Anfragefunktion! Keine telefonische Terminvergabe!**

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

*Wichtige Information: Es handelt sich hier um ein unverbindliches und für Wohnungssuchende völlig kostenfreies Angebot! Wir bedanken uns für Ihre Anfrage, weisen jedoch darauf hin, dass durch Ihre Anfrage kein Anspruch auf eine Dienstleistung durch unser Unternehmen besteht. Wir ersuchen ausdrücklich um Verständnis, dass wir aufgrund überbordender Anfragen für Mietwohnungen nur dann antworten können, wenn für das angefragte Mietobjekt noch freie Besichtigungstermine verfügbar sind. Erhalten Sie keine Antwort, stehen für das angefragte Mietobjekt keine Besichtigungsmöglichkeiten mehr zur Verfügung, oder es liegen bereits ausreichend viele verbindliche Bewerbungen vor.*

*Optional zur kostenlosen Variante, haben Wohnungssuchende gemäß aktuell geltender Gesetzesbestimmung (Bestellerprinzip) auch die Möglichkeit, ein Maklerunternehmen kostenpflichtig (2MM zuzügl. 20% Ust.) mit der Objektsuche zu beauftragen, um in Folge eine zu bezahlende, individuelle Dienstleistung zu erhalten, sofern vom Immobilienmakler ein den Suchkriterien entsprechendes Mietobjekt gefunden wird.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap