

2 Zimmer Mietwohnung 47m² (B12)



Objektnummer: 1858/10232

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	46,70 m ²
Nutzfläche:	46,70 m ²
Gesamtfläche:	46,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 106,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,84
Gesamtmiete	908,50 €
Kaltmiete (netto)	660,00 €
Kaltmiete	781,00 €
Betriebskosten:	121,00 €
Heizkosten:	127,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Rudolf Lackner

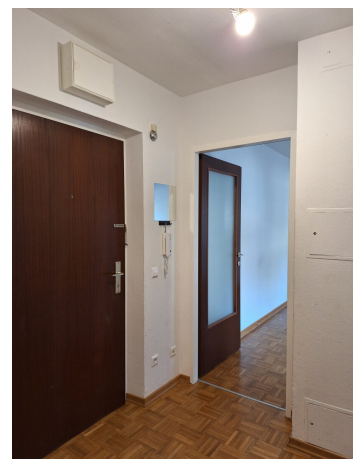
Netmakler – Amadeu
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien

H +43 699 / 1042233

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur









Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer Erdgeschoß-Wohnung** besticht durch ihre ideale Raumaufteilung, der zentralen Lage in Ober St. Veit, der umliegenden Gastronomie, den Einkaufsmöglichkeiten und den Ausflugs- und Sportmöglichkeiten im nahegelegenen Lainzer Tiergarten. Die Wohnhausanlage wurde im Jahr 1985 errichtet und Anfang 2023 wurde die Wohnung modernisiert. Die Wohnung verfügt über **keinen Waschmaschinenanschluss**, das Wohnhaus verfügt über eine **Gemeinschaftswaschküche**.

Raumaufteilung der Wohnung:

Wohnnutzfläche: ca. 46,7m²

1 Vorraum, ca. 3,7 m²

1 Bad mit Wanne, ca. 3,7 m² - Fliesen

1 WC, ca. 1,1 m² - Fliesen

1 Küche mit Einbaugeräten, ca. 5,2 m² - Fliesen

1 Wohnzimmer, ca. 18,7 m² - Parkettboden

1 Schlafzimmer, ca. 12,5 m² - Parkettboden

1 Kellerabteil, ca. 1,5 m²

Monatliche Kosten:

Mietzins: 660,00€ brutto

Akonto Betriebskosten: 121,00€ brutto

Akonto Heizkosten: 78,00€ brutto, der tatsächliche Verbrauch wird jährlich abgerechnet.

Akonto Warmwasser: 49,50€ brutto, der tatsächliche Verbrauch wird jährlich abgerechnet.

Summe Gesamtmiete: 908,50€ brutto

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

abzuschließen.

Mietkonditionen:

Kaution: 2.800,00€ in bar

Der Mietvertrag ist auf 5 Jahre befristet.

Verfügbar: ab sofort

Angaben gemäß gesetzlicher Erfordernisse:

HWB: 106,2 kWh/m²a / Klasse D

fGEE: 4,84 / Klasse G

Der Energieausweis liegt vor und ist bis 06.06.2026 gültig.

Der Elektrobefund wurde vom Eigentümer beauftragt und wird nachgereicht.

Infrastruktur:

Supermarkt: 3 Gehminuten

Restaurants: 2-3 Gehminuten

Ärzte: 2-3 Gehminuten

Auhof Center: 11 Autominuten

Autobahnanschluss: 10 Autominuten

Auf unserer Homepage **www.netmakler.at** steht Ihnen unter der Eingabe der **Objektnummer 1858/10232** 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 **+43 699/10422336** 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 <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap