

**Provisionsfrei: Gartenseitiger 80m² Neubau mit Loggia
und Einbauküche in Top-Grünlage - 1130 Wien**



Objektnummer: 7794

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 105,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Gesamtmiete	1.169,99 €
Kaltmiete (netto)	949,32 €
Kaltmiete	1.063,72 €
Betriebskosten:	113,40 €
USt.:	106,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

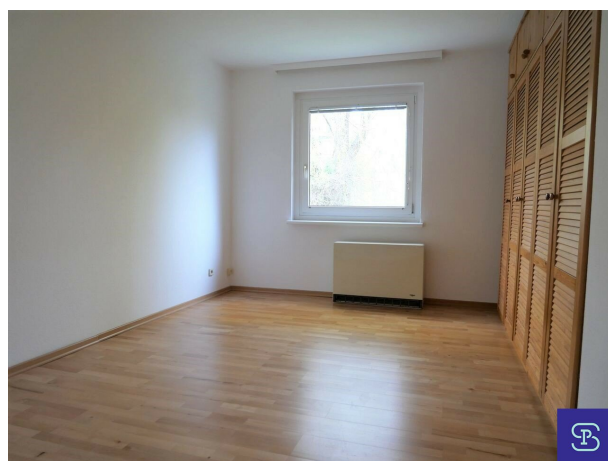


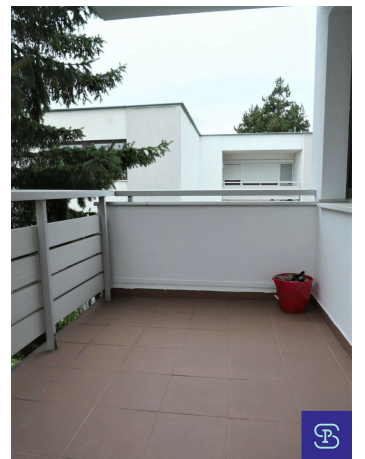
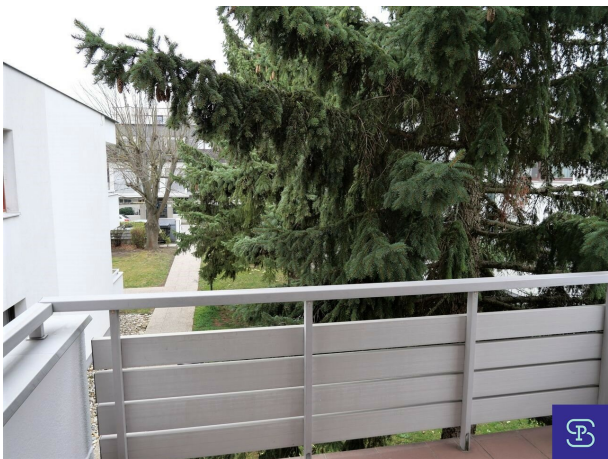
Anna Sitarz

Sitarz & Partner Immobilien GmbH

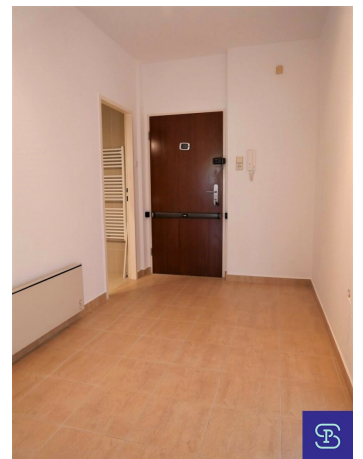




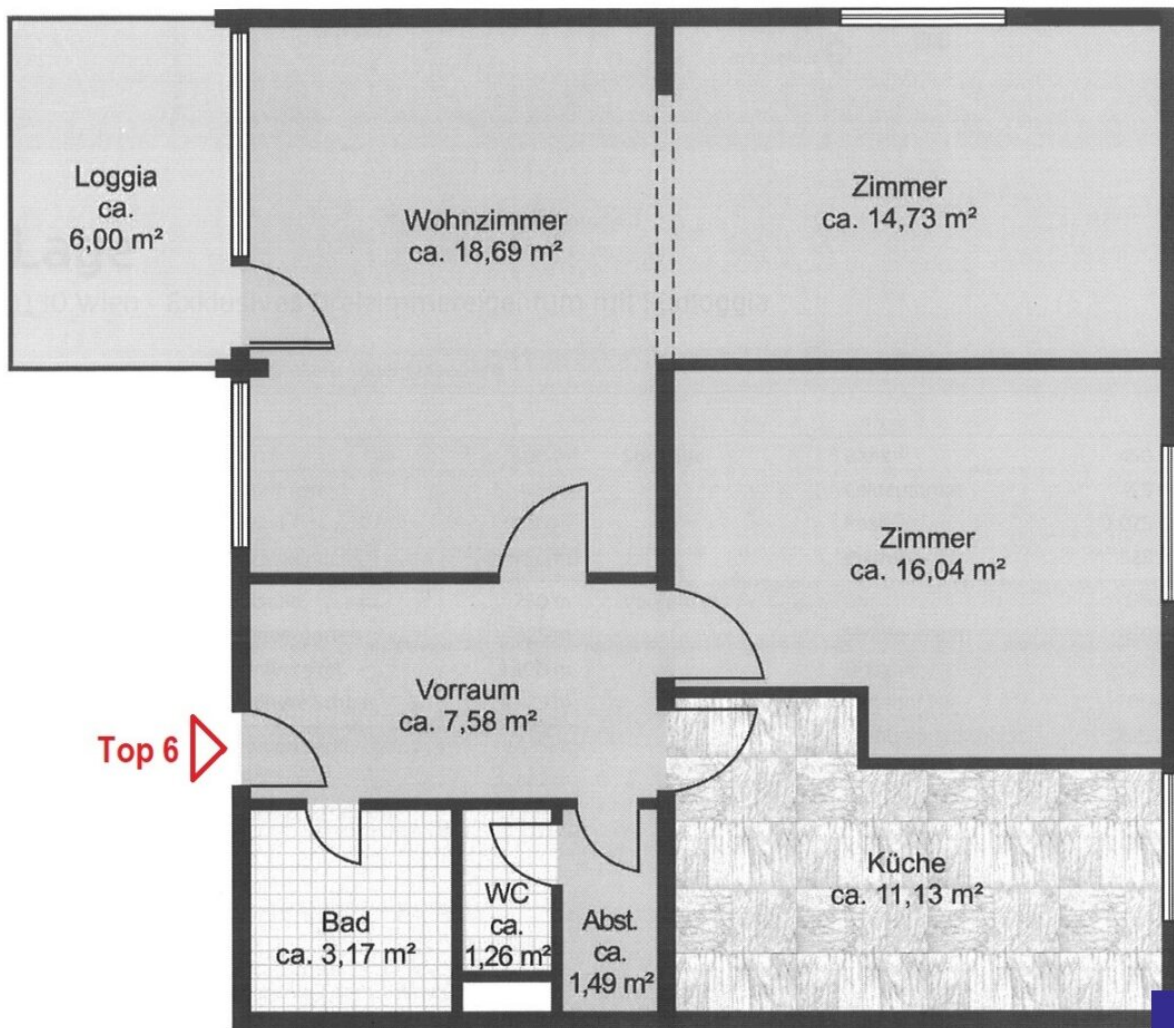




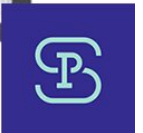








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Gartenseitiger 80m² Neubau mit Einbauküche und Loggia in Grünlage!

Diese schöne Wohnung mit ca. 80m² Wohnfläche inkl. 6m² Loggia befindet sich im Obergeschoß (kein Lift) eines eingeschößigen, gepflegten Neubaus in der Gobergasse. Die Wohnung bietet rundum einen schönen Gartenblick, ist süd-, west- und nordeitig ausgerichtet und besteht aus 3 Zimmern, Küche, Vorraum, Badezimmer, kl. Abstellraum und WC sowie ca. 6m² Loggia/Balkon (südwestseitig),.

Ausstattung: Einbauküche mit Geräten, Parkettböden, Fliesenbad mit Dusche, Waschmaschinenanschluss, Elektroheizung, Kabel-TV u. Internetvorbereitung, Kellerabteil, Sprechanlage,.

Helle und sonnige Wohnung in sehr gutem Zustand inmitten großzügiger Grünflächen in ausgezeichneter Lage des 13. Bezirks. Sehr gute Infrastruktur durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in nächster Umgebung. Öffentliche Verkehrsanbindungen in Gehdistanz sind u.a. Autobus 54A, 54B, 56A, 56B, die Straßenbahnlinie 60 und S-Bahnlinie S80.

Das Mietobjekt wird ab 1.5.2026 in befristeter Hauptmiete (3 Jahre+) vermietet.

Gesamtmiete inkl. Bk und 10% USt. € 1.170,-

(HMZ € 949,32 + Bk € 113,40 + 10% USt. € 106,28 + Manip. € 1,-)

Kaution € 3.510,-

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

Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: 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.

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 <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap