

## **Pantzergasse: sanierte 3-Zimmerwohnung nahe Spittelau**



**Objektnummer: 426**

**Eine Immobilie von Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	80,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 118,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.170,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	909,57 €
<b>Kaltmiete</b>	1.063,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,06 €
<b>USt.:</b>	106,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Adastra Immobilien

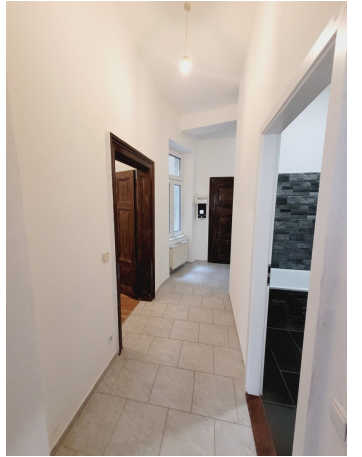
Adastra Immobilien - WMKM Opfermann e.U.  
Saarplatz 8  
1190 Wien

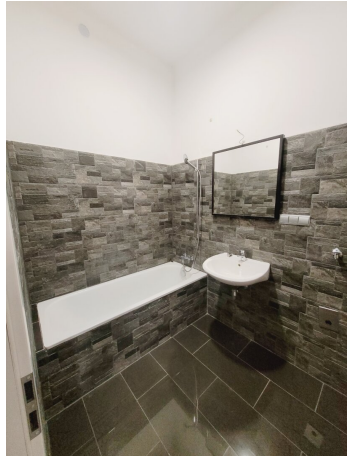
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





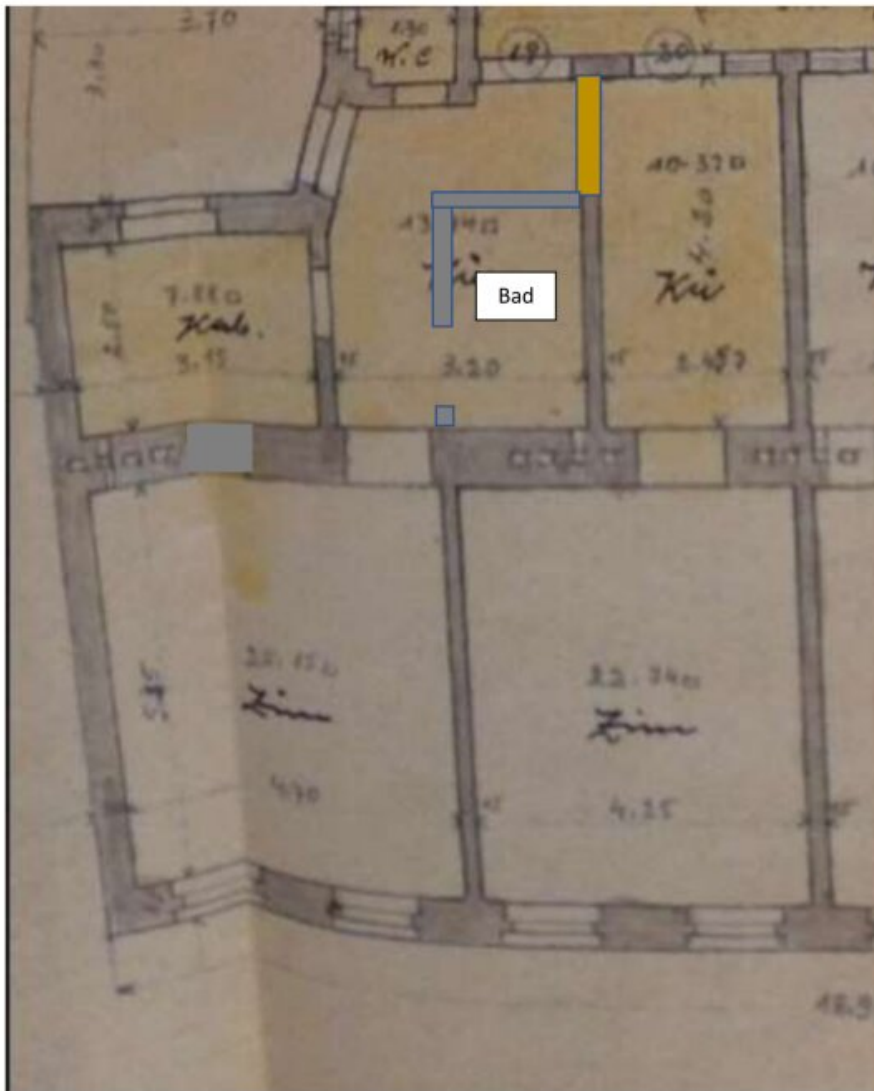












# Objektbeschreibung

Zur **befristeten Vermietung** gelangt eine gepflegte 3-Zimmer Wohnung in der Pantzergasse, in Ruhelage bei der U6-Spittelau

## Das Haus

Gepflegtes Wohnhaus in zentraler Wiener Lage. Ruhelage durch verkehrsberuhigte Wohnstraße. Sehr gute Verkehrsanbindung durch die U6 (Station Spittelau) und Straßenbahnen. Sehr gute Infrastruktur in nächster Umgebung.

## Die Wohnung

Die Wohnung ist **80,7 m<sup>2</sup>** groß, liegt im **ersten Stock ohne Lift** und besteht aus

- Vorraum
- 2 große Zimmer
- 1 kleines Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Küche mit Einbauküche
- separates WC

Man betritt die Wohnung über den Vorraum. Rechterhand befindet sich das WC. Im Vorraum weiter befindet sich links das Badezimmer mit Badewanne und gegenüber das kleine Zimmer. Das kleine Zimmer hat das Fenster in den Lichthof des Hauses. Im Vorraum links geht es in die Küche. Die beiden großen Zimmer haben die Fenster straßenseitig auf die Pantzergasse. Ein Zimmer erreicht man über den Vorraum. Das zweite Zimmer erreicht man über die Küche. Somit sind die beiden großen und das kleine Zimmer **getrennt begehbar**. Die Wohnung wurde **2024 teilweise neu saniert**.

Früher wares es zwei Wohnungen, daher sieht man in der Küche noch den alten zweiten

Eingang.

**Weiters:**

- Gegensprechanlage
- neue Kunststofffenster
- Parkettböen
- möblierte Küche inkl. Elektrogeräten
- Waschmaschinenanschluss
- Gasetagenheizung
- **Gartennutzung**

**Die Miete:**

Die Wohnung wird auf **5 Jahre befristet** vermietet.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt **EUR 1.170.-** und besteht aus

- Miete EUR 909,57
- Betriebskosten EUR 154,06
- Umsatzsteuer EUR 106,37

Die Kautioen beträgt EUR 4.000.-

**Bei Interesse an der Wohnung senden Sie mir bitte eine Anfrage über die Anfragefunktion. Dann leite ich Ihnen gerne das Exposé der Wohnung weiter.**

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.