

**Süd-Balkon | Albrechtskreithgasse | Garage möglich**



**Objektnummer: 5853/3670**

**Eine Immobilie von REAL3 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,59 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,93
<b>Gesamtmiete</b>	987,91 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	762,46 €
<b>Kaltmiete</b>	898,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,64 €
<b>USt.:</b>	89,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



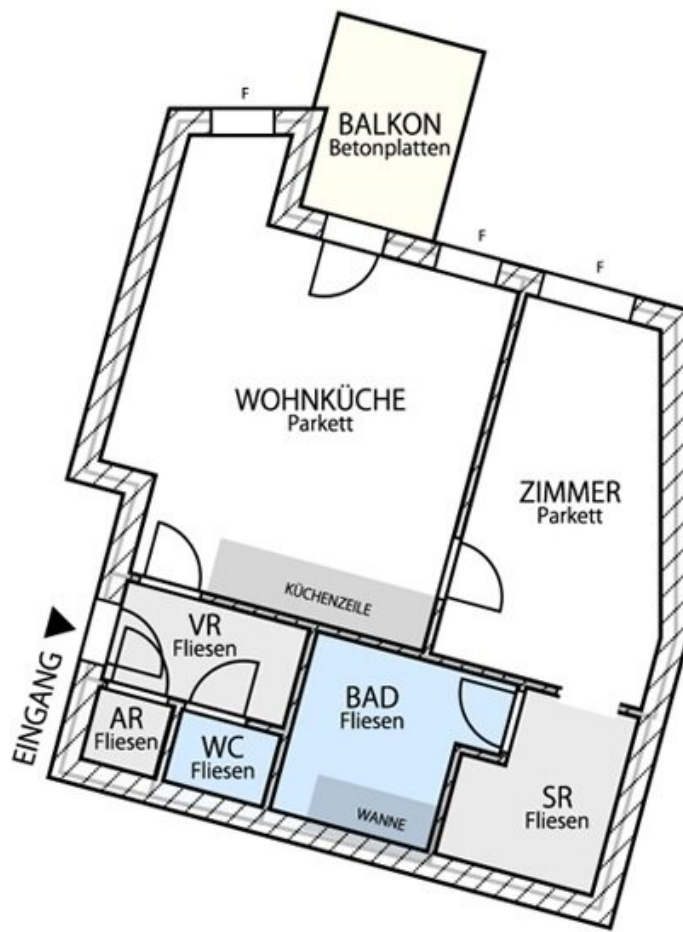
**REAL3 Immobilien GmbH**

REAL3 Immobilien GmbH  
Bäckerstraße 3 / 10









## Objektbeschreibung

**Liebe InteressentInnen, bitte schicken Sie mir Ihre Anfrage ausschließlich direkt online über das Inserat mit Telefonnummer und Name.**

**Unmittelbar nach Ihrer Anfrage erhalten Sie eine automatisierte E-Mail (bitte auch Spam Ordner prüfen), dort erhalten Sie die Adresse und das Exposé.**

**Schöne Neubauwohnung (ca. 2016) in gepflegter Wohnhausanlage Nähe Bahnhof Hernals** - mit der Straßenbahnlinie 43 direkt ins Zentrum (Schottentor | Universität)! Nähe Wattgasse, Kongresspark

Die erstmalige Besichtigung ist Montag 13. April um 17 Uhr. Bitte um Anmeldung falls Sie kommen wollen.

Top 24 im 4. Liftstock, zentraler Vorraum, Wohnzimmer mit Einbauküche und Geräten, Schlafzimmer mit begehbare Garderobe, Parkettböden, Bad mit Wanne, extra Toilette, Abstellraum, Balkon

inkl. Kellerabteil, Garagenplatz (Stapelparker) vorhanden – optional extra anmietbar (nur 75,00 EUR inkl. Ust.), Fahrrad/Kinderwagenabstellraum vorhanden, befristete Hauptmiete, **Erstbefristung 5 Jahre, optional Verlängerung bei beiderseitigem Einvernehmen möglich**

**Gesamtmiete inkl. BK und USt.: € 987,91**

**zuzüglich Fernwärme Heizungs- und Warmwasserkonto voraussichtlich ca. €72,13**

**Kautio: 3 Bruttomonatsmieten**

**Auf Ihre Anfrage freut sich:**

Ihr REAL3-Team

REAL3 Immobilien GmbH

info@real3.at

0699 131 00 317

Der Kennwert des Gesamtenergieeffizienzfaktors fGEE wird in dem für dieses Objekt ausgestellten Energieausweis, welcher aufgrund der Übergangsbestimmung zum EAVG 2012

auf die Dauer von 10 Jahren ab Erstellung weiterhin Gültigkeit hat, nicht ausgewiesen und deshalb wird in diesem Inserat nur die Energieklasse angeführt. Alle Informationen, insbesondere jene hinsichtlich des Energieausweises beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers. Wir haben weder die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben noch die tatsächliche Gesamtenergieeffizienz überprüft und übernehmen hierfür keine Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch den zu vermittelnden Dritten sind vorbehalten.

**Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.**

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap