

**#SQ - GRÜNBLICK! SCHÖNE 2 ZIMMER NAHE U4/S-BAHN  
- 1130 WIEN**



**Objektnummer: 21614**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	51,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	994,22 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	767,10 €
<b>Kaltmiete</b>	903,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,74 €
<b>USt.:</b>	90,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Gortvai**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7  
1010 Wien

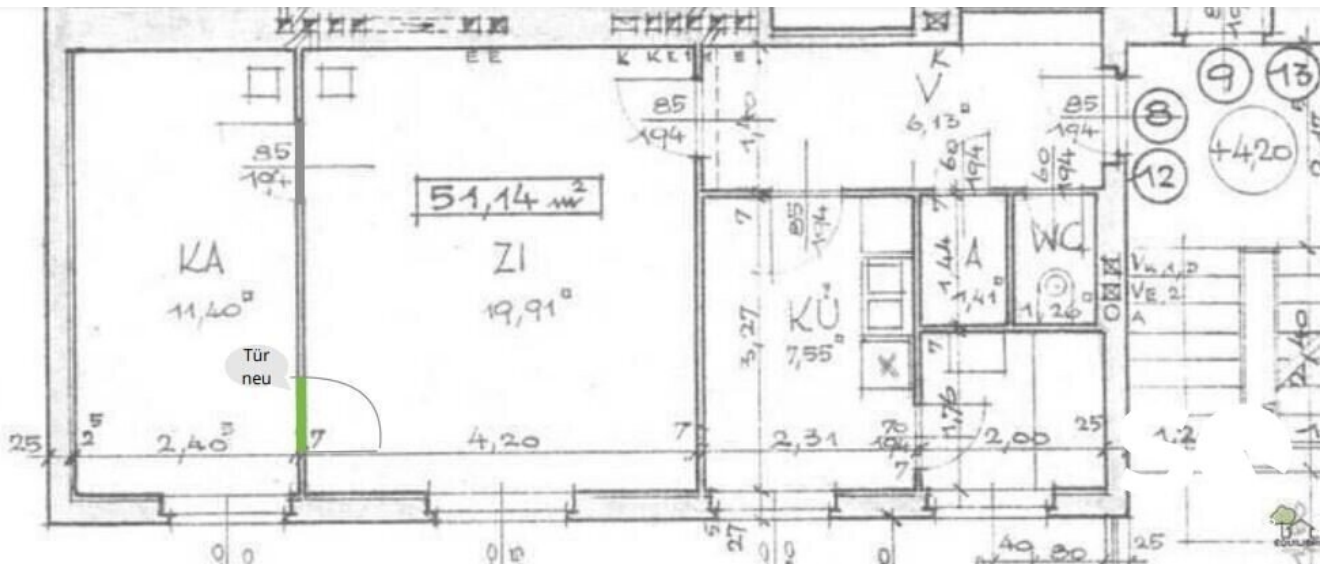
T +4369917072234

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









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine schöne 2 Zimmer Wohnung im 2. Stock mit sehr guter Raumaufteilung und Blick ins Grüne.

### Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 51 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

WC: ja

Bad: ja

### Beschreibung:

Diese schöne 2 Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 1958 und liegt im beliebten 13. Bezirk. Die Wohnung überzeugt vor allem durch Ihre großzügige Raumaufteilung und ihrem Grünblick. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die U4 und S-Bahn Station Hütteldorf sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken, Restaurants etc.)

Die 2 Zimmer-Wohnung ist ca. 51m<sup>2</sup> groß und gliedert sich wie folgt:

- 1 großzügiges Wohnzimmer mit französischem Balkon und Grünblick
- 1 Schlafzimmer mit Blick ins Grüne
- separate Küche mit allen Geräten
- modernes Badezimmer mit Wanne und Fenster
- separates WC
- Abstellraum inkl. Waschmaschine

Der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Im Keller befindet sich zudem ein Fahrradabstellraum.

Die Energiekosten (Strom + Heizung + Warmwasser) werden verbauchsabhängig bestimmt und sind direkt mit dem jeweiligen Energieanbieter abzurechnen.

### **Kosten:**

Monatliche Bruttomiete inkl. Betriebskosten und USt. : € 994,22

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

### **Kontakt:**

Für nähere Infos oder Besichtigungstermine kontaktieren Sie bitte Andreas Gortvai unter +43 699 170 722 34 oder per Mail: [gortvai@stadtquartier.at](mailto:gortvai@stadtquartier.at)

Weitere Objekte finden Sie unter: [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

You can add us on [Facebook](#)! Thank you !

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap