

**Provisionsfrei: Unbefristete 77m<sup>2</sup> DG-Wohnung mit Balkon  
Nähe Klinik Favoriten - 1100 Wien**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7843**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	76,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,00
<b>Gesamtmiete</b>	1.225,52 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	915,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.114,11 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,79 €
<b>USt.:</b>	111,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

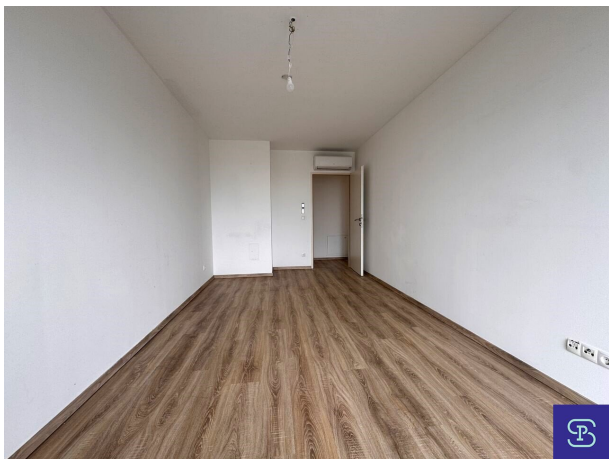
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

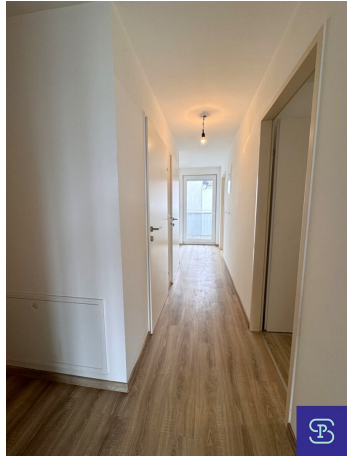


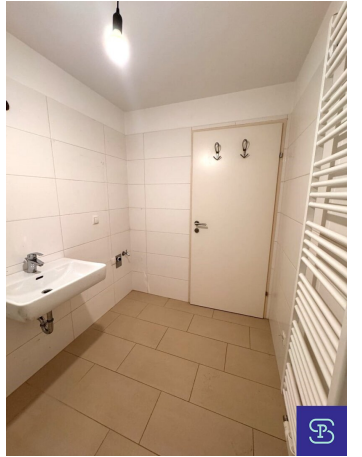
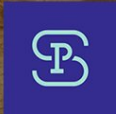
**Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

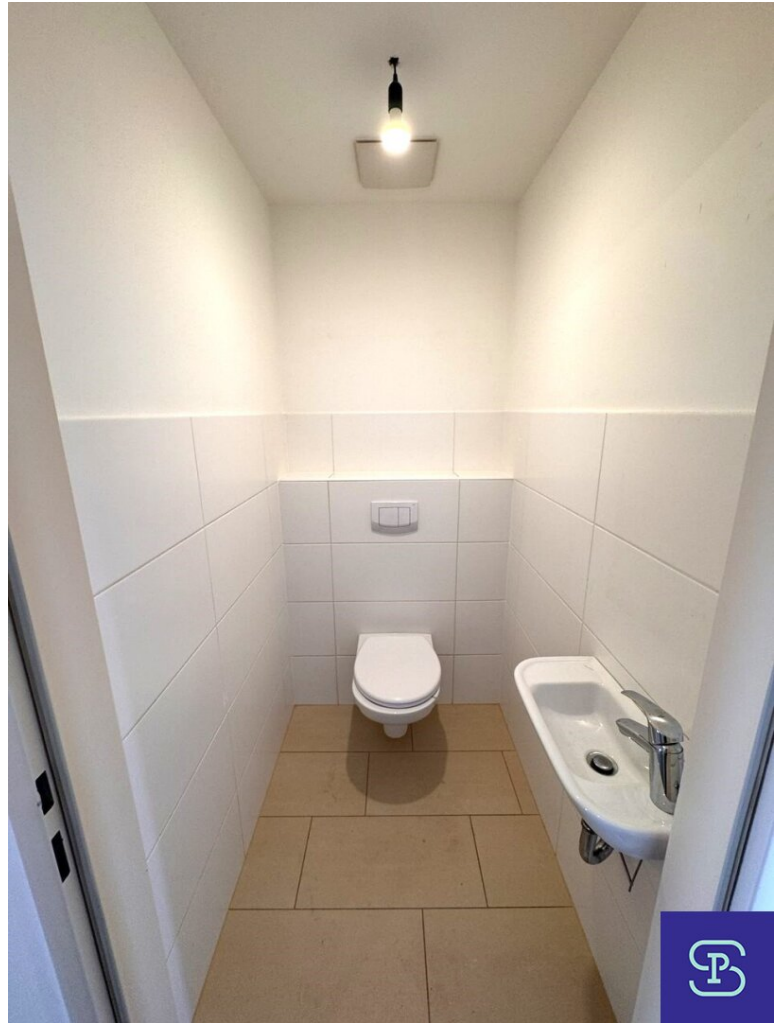














## Objektbeschreibung

### **Wienblick: Wunderschönes 77m<sup>2</sup> Dachwohnung mit 3 Zimmern und Balkon in unbefristeter Hauptmiete!**

Diese klimatisierte Wohnung mit Traumblick über Wien befindet sich im Dachgeschoß (ohne Dachschragen) eines komplett generalsanierten Altbaus in der Hardtmuthgasse, in unmittelbarer Nähe der Klinik Favoriten (Kaiser-Franz-Josef Spital, SMZ-Süd). Die lichtdurchflutete Wohnung ist ost- und westseitig ausgerichtet und besteht aus 3 Zimmern, Küche (unmöbliert), Vorraum, Badezimmer, Abstellraum und WC sowie 1 hofseitigen Balkon (ca. 7,5m<sup>2</sup>),.

**Ausstattung:** Moderne Dachgeschoßwohnung im generalsanierten Altbau mit Hauszentralheizung, Klimaanlage, Dielenböden Nussdekor u. Fliesenböden, Fliesenbad mit Badewanne und Duschverglasung, WM-Anschluss, Schallschutzfenster, elektr. Sonnenschutz, Kabel-TV, SAT und Internet-Vorbereitung, Lift, Sprechanlage, Kellerabteil,.

**Achtung: Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet! Alle Küchenanschlüsse sind vorhanden.**

Zentrale Lage und gute öffentliche Verkehrsanbindung in einem komplett renovierter Stilaltbau. Sehr gute Infrastruktur durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der nächsten Umgebung und gute öffentliche Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnlinie 1 und Autobus 7A, 15A, 65A. Die Klinik Favoriten befindet sich in Gehdistanz und durch die Triester Straße besteht eine optimale Verkehrsanbindung Richtung A23 und Südbahn sowie in Richtung Stadtzentrum.

Die Wohnung wird ab sofort in unbefristeter Hauptmiete vermietet!

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 1.225,52**

(HMZ € 915,- + Bk € 183,79 + Lift € 15,32 + 10% USt. € 111,41)

**zuzüglich Hauszentralheizung € 67,01**

Kautions € 3.900,-

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

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: [www.sitarz.at](http://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.*

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap