

**Provisionsfrei: Gepflegter 60m² Altbau mit 2,5 Zimmern
und neuer Einbauküche - 1120 Wien**



Objektnummer: 7849

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1920
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 141,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Gesamtmiete	730,05 €
Kaltmiete (netto)	494,00 €
Kaltmiete	663,77 €
Betriebskosten:	168,77 €
USt.:	66,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

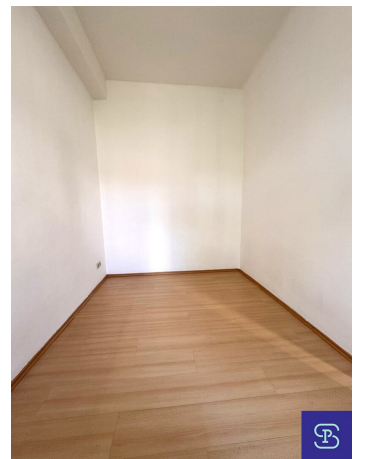
Ihr Ansprechpartner

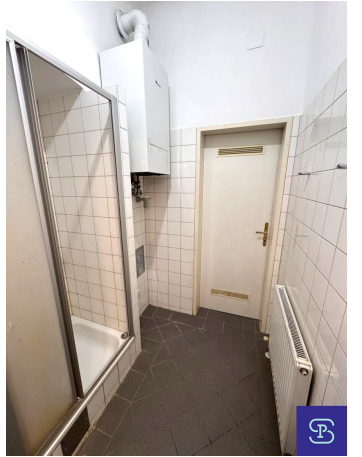


Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Sitarz & Partner Immobilien GmbH
Kantgasse 1/ 2.OG











Objektbeschreibung

Ruhiger 60m² Altbau mit neuer Einbauküche Nähe Steinbauerpark!

Die angebotene Wohnung befindet sich im 3. Stock (kein Lift) eines schönen Altbaus in der Koflergasse, einer ruhigen Seitengasse zwischen Haydn-Park und Steinbauer-Park. Die Wohnung ist nordwestseitig und südostseitig ausgerichtet und besteht aus 1 Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, 1 Schlafzimmer und 1 Kabinett, großen Vorraum, Badezimmer und WC,.

Ausstattung: Neue Einbauküche (weiß) mit Bosch-Geräten, Laminatböden, Fliesenbad mit Dusche, Waschmaschinenanschluss, Gasetagenheizung, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, Kabel-TV u. Internetvorbereitung, Sprechanlage, Kellerabteil, Fahrradabstellplätze im Innenhof.

Achtung: In ca. 6-8 Wochen wird eine neue Einbauküche mit Bosch-Geräten eingebaut. Die abgebildete Küche wird dann entfernt. Bis zum Küchentausch wird keine Inventarmiete verrechnet!

Sehr ruhige Lage in einer wenig befahrenen Seitengasse mit guter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnlinie 62, Badner Bahn sowie den Autobuslinien 59A und 63A mit Anbindung zu U6 und U4.

Bitte beachten Sie den per sofort gewünschten Mietbeginn bis 1.6. oder allerspätestens 15.6.2026!

Das Mietobjekt wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (5 Jahre) vermietet.

Gesamtmiete inkl. Bk und 10% USt. € 730,05

(HMZ € 455,- + IM € 39,- + Bk € 168,77 + 10% USt. € 66,28 + Manip. € 1,-)

Kautions € 3.000,-

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.

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 <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap