

## **Provisionsfrei: Apartment mit großem Balkon in der Herzgasse!**



**Objektnummer: 4131**

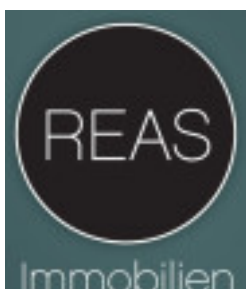
**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	45,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	680,67 €
<b>Kaltmiete</b>	772,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	92,05 €
<b>USt.:</b>	77,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

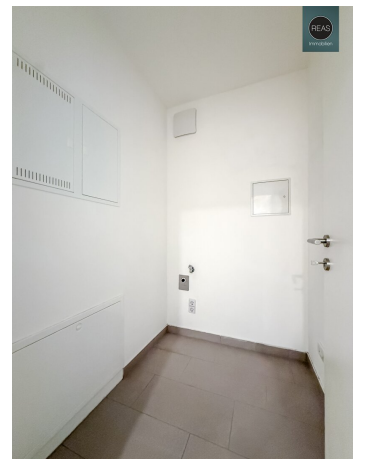


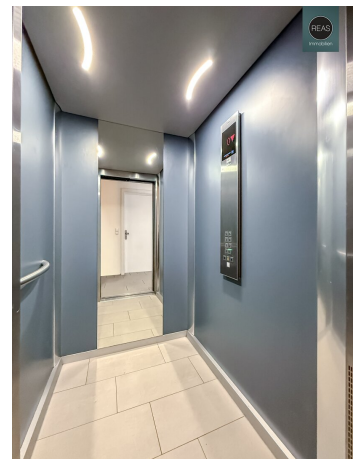
### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

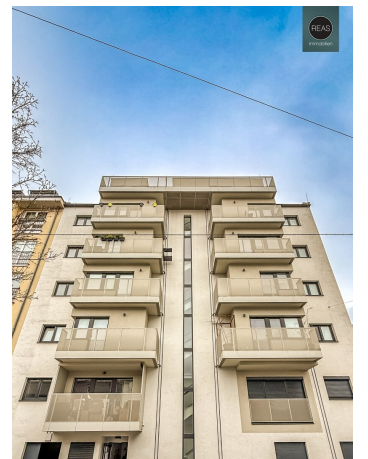








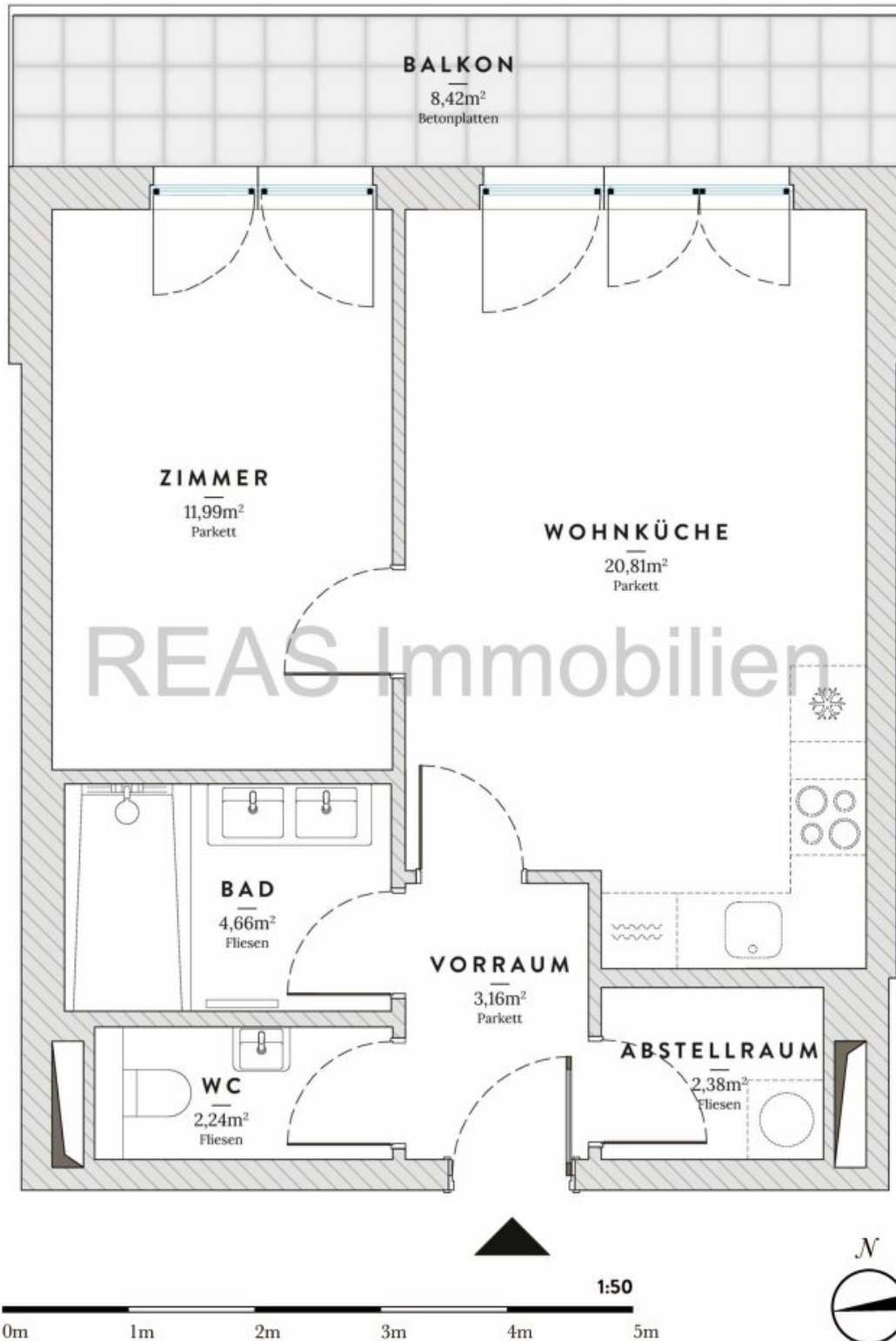




### 3. Obergeschoß

#### Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



## Objektbeschreibung

**Wir bitten um schriftliche Anfragen inkl. Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Bitte keine Anrufe!**

**Zur Vermietung gelangt ein schönes Apartment mit großem Balkon in einem Neubau in der Herzgasse!**

**Die Wohnung befindet sich im 3. Stock (mit Lift) und hat die folgende Raumaufteilung:**

- 1 Vorraum
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 1 Badezimmer mit Dusche samt Glaswand, Doppelwaschbecken sowie einem Handtuchheizkörper
- 1 Wohn- Esszimmer mit Einbauküche inkl. aller Geräte (Geschirrspüler, Herd, Kühl-Gefrierkombi, Backofen, Dunstabzug), Fenster und Balkontüre zum Balkon
- 1 Schlafzimmer mit Fenster und Balkontüre zum Balkon
- 1 Balkon (Ostseite)
- 1 Kellerabteil

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören:** Innenliegender manueller Sonnenschutz (Jalousien), Sicherheits-Wohnungseingangstüre, Gegensprechanlage, großer überdachter Balkon, Wasseranschluss und Steckdose auf dem Balkon, Fußbodenheizung,

Echtholz-Parkettböden, Walk-In Dusche mit Glaswand, Doppelwaschbecken, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, hochwertige Einbauküche mit allen Geräten, Thermo-Fenster, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Haus, Personenlift im Haus, Paket-Fächer im Stiegenhaus Eingangsbereich, uvm.

**Bruttomonatsmiete inkl. BK & USt.:** € 850,00 / Monat

**Heizung, Strom, Internet/TV, etc. nicht inkludiert**

**Befristete Vermietung:** 5 Jahre

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in einer belebten, urbanen Wohngegend im 10. Wiener Gemeindebezirk (Favoriten).

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

Straßenbahn: 1, 6 & 18 ca. 400m

Autobus: 7A ca. 100m

U-Bahn: U1 ca. 1.000m

## **Infrastruktur**

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung. Supermarkt gegenüber.

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung!**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz

(KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap