

**Provisionsfrei: Klimatisierte 87m<sup>2</sup> DG-Wohnung + Terrasse  
im topsanierten Altbau - 1100 Wien**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7884**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1918
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	87,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 45,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,03
<b>Gesamtmiete</b>	1.475,59 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.145,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.341,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,25 €
<b>USt.:</b>	134,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Sitarz**

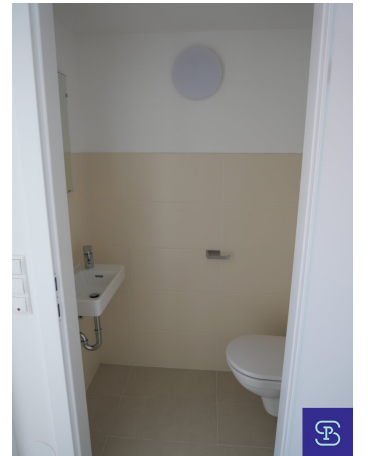


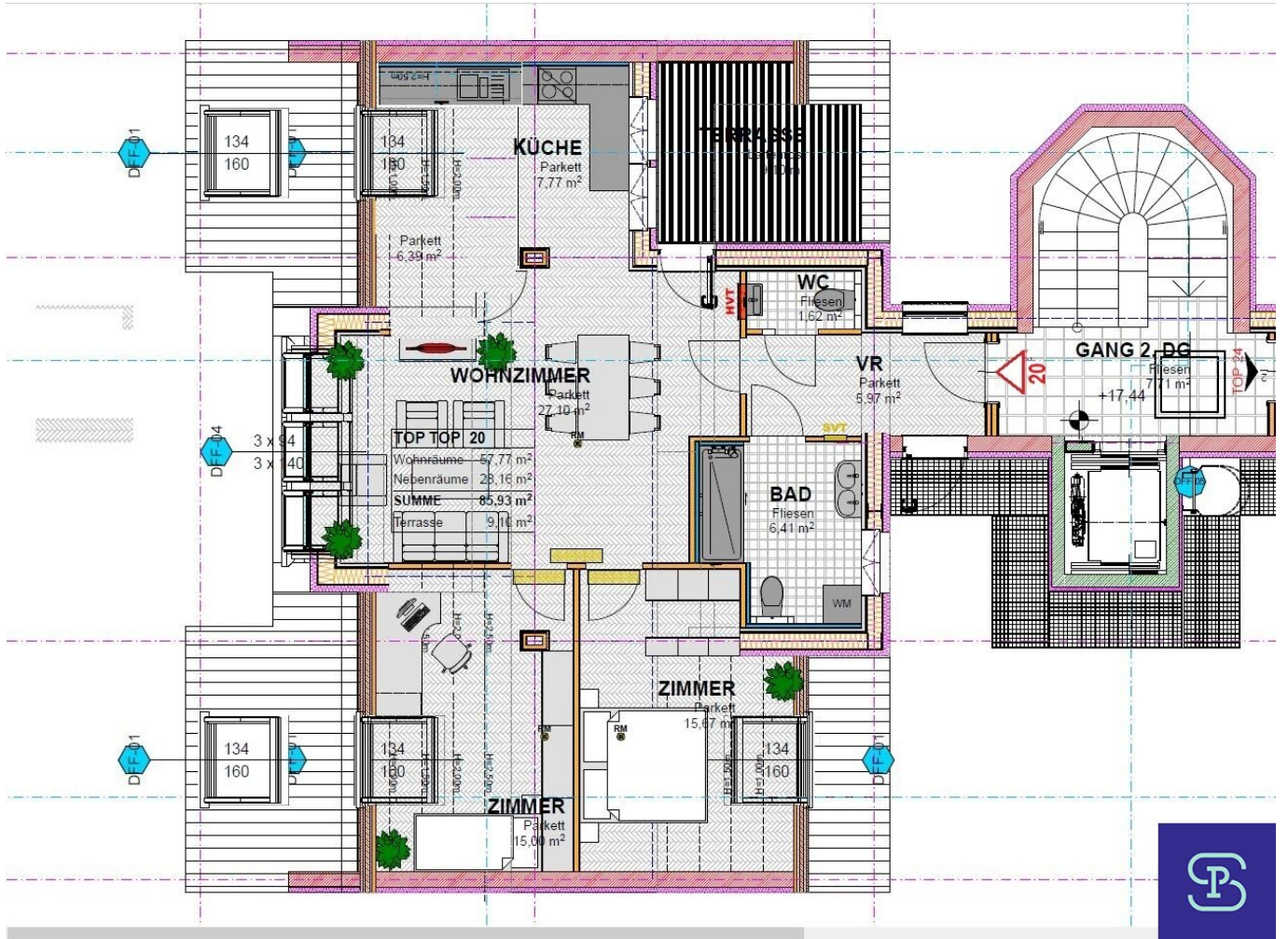












## Objektbeschreibung

### **Klimatisierte 87m<sup>2</sup> Dachwohnung mit 3 Zimmern + 9,4m<sup>2</sup> Terrasse!**

In diesem 2024 aufwendig generalsanierten Altbau in ruhiger Wohnlage in der Pernerstorfergasse gelangt die hier angebotene Wohnung zur Vermietung. Die lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 2. Dachgeschoß (5. Liftstock), ist süd- und nordseitig ausgerichtet und besteht aus 1 gr. Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich (unmöbliert), 2 Zimmern, Vorraum, Badezimmer, WC sowie ca. 9,4m<sup>2</sup> Terrasse (südseitig)

**Ausstattung:** DG-Ausbau Bj. 2024 im generalsanierten Altbau mit Klimaanlage, Fußbodenheizung (Fernwärme), Fenster mit Mehrfachverglasung und elektrischer Beschattung, geschmackvolles Fliesenbad mit großer, verglaster Dusche, separates WC mit Handwaschbecken, Dielenböden Eichendekor, Lift, Telekabel- und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage, Fahrradraum, Kellerabteil,.

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

Zentrale und ruhige Lage Nähe Laxenburger Straße und Keplerplatz mit guter Infrastruktur durch zahlreiche Geschäfte in unmittelbarer Nähe. Gute öffentliche Verkehrsanbindung durch die U1 Keplerplatz, den Straßenbahnlinien O, 6, 11 und Autobus 14A.

Die Wohnung wird ab sofort in befristeter Hauptmiete (10 Jahre+) vermietet!

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 1.475,59**

(HMZ € 1.145,- + Bk € 170,25 + Lift € 26,19 + 10% USt. € 134,15)

Kautions € 4.430,-

**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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap