

**Provisionsfrei: Klimatisierte 104m<sup>2</sup> DG-Wohnung +  
Terrasse und Wintergarten - 1160 Wien**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7904**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	103,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,92
<b>Gesamtmiete</b>	1.694,91 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.540,83 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,41 €
<b>USt.:</b>	154,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



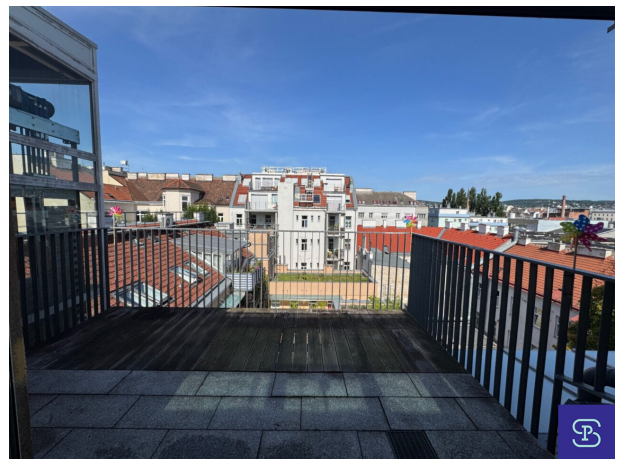
**Edith Gruber**

Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/2.OG

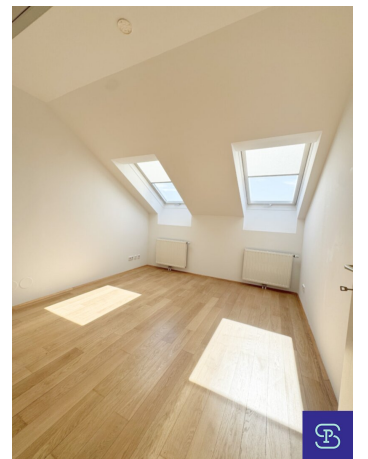


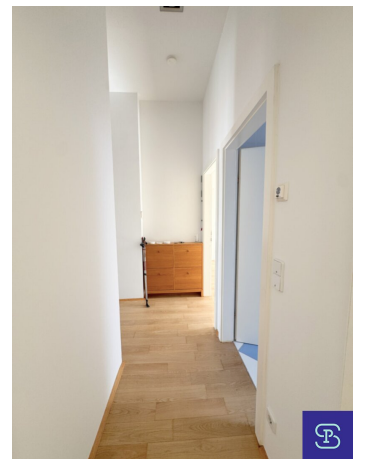


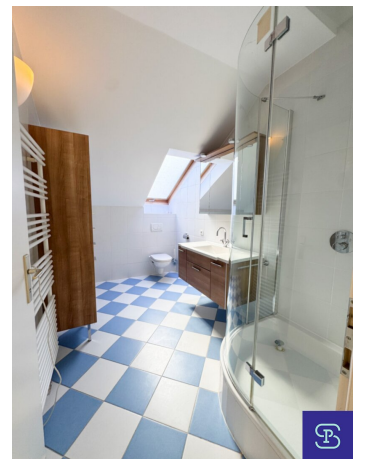
















## Objektbeschreibung

### **Renovierte 104m<sup>2</sup> Dachgeschoßwohnung mit Terrasse, Wintergarten und Einbauküche in unbefristeter Hauptmiete!**

Diese wunderschöne Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 104m<sup>2</sup> + 10m<sup>2</sup> Terrasse und befindet sich im Dachgeschoß (4. Liftstock) eines gepflegten Altbaus in der Panikengasse. Die helle Wohnung ist ostwestseitig ausgerichtet und besteht aus Wohnzimmer, Küche, 2 Schlafzimmer, Vorraum, Badezimmer, WC, Terrasse und Wintergarten.

**Ausstattung:** Renovierter Zustand mit Einbauküche (alle Geräte), Gasetagenheizung, Fliesenbad mit Dusche, Klimaanlage, Waschmaschine, Parkettböden, Einbauschränke, Fenster mit Mehrfachverglasung und Beschattung, Kabel-TV u. Internet-Vorbereitung, Lift, Sprechanlage,.

Gute und zentrale Lage mit ausgezeichnete Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung. In Gehdistanz erreichbar und mit Anbindung zu U3, U6 und S-Bahn sind die Straßenbahnlinien 2, 9, 44, 46 sowie Autobus 48A. Neben der guten Anbindung und schnellen Erreichbarkeit des Stadtzentrums lädt auch der nahe gelegene Wilhelminenberg zu sportlichen Aktivitäten oder Ausflügen ins Grüne ein.

Die Wohnung wird ab sofort in unbefristeter Hauptmiete vermietet.

**Gesamtmiete inkl. Bk, Lift und 10% USt. € 1.694,91**

(HMZ € 1.200,- + Bk € 223,41 + Wasser € 45,72 + Lift € 71,70 + 10% USt. € 154,08)

Kaution € 6.800,-

**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 <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap