

**\*\*\*2-Zimmer-Neubauwohnung mit großer Loggia,  
Fitnessstudio & Top-Anbindung\*\*\***



**Objektnummer: 1994/1440**

**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,88 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	1.049,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	849,73 €
<b>Kaltmiete</b>	954,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,81 €
<b>USt.:</b>	95,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Sven Mayer**

SMI Immobilien  
Sagedergasse 21A/1/12  
1120 Wien

H +43 67764221188

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

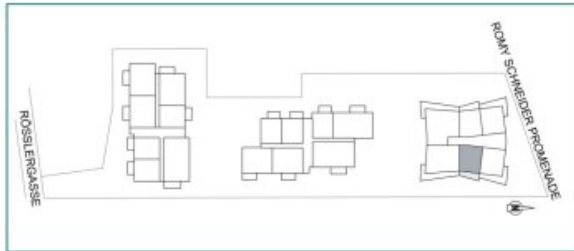








# WOHNUNGSEIGENTUM 1230 WIEN, RÖSSLERGASSE 13



2.OBERGESCHOSS | Stiege 3

TOP 3/11: 52,63 m<sup>2</sup>

Balkon: 11,68 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Loggia

(siehe aktuelle Fotos & Grundriss)

## Ausstattung

- Parkettboden
- Mehrfachverglaste Fenster
- Fußbodenheizung
- Küche
- WM-Anschluss
- Außenjalousien

- Kellerabteil
  
- Uvm.

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 <4.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap