

## **Gemütliche unbefristete Altbauwohnung mit Charme und viel Platz**



großese Eckzimmer

**Objektnummer: 4474**

**Eine Immobilie von Realbüro Sabine Steinecker**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Adresse           | Wassergasse                     |
| Art:              | Wohnung                         |
| Land:             | Österreich                      |
| PLZ/Ort:          | 1030 Wien                       |
| Alter:            | Altbau                          |
| Wohnfläche:       | 93,57 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:           | 3                               |
| Bäder:            | 1                               |
| WC:               | 1                               |
| Heizwärmebedarf:  | 836,36 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 1.539,64 €                      |
| Kaltmiete (netto) | 1.115,35 €                      |
| Kaltmiete         | 1.399,74 €                      |
| Betriebskosten:   | 283,59 €                        |
| USt.:             | 139,90 €                        |
| Provisionsangabe: |                                 |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Sabine Steinecker

Realbüro Sabine Steinecker  
Kandlgasse 9  
1070 Wien

T + 43 676 922 63 81

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



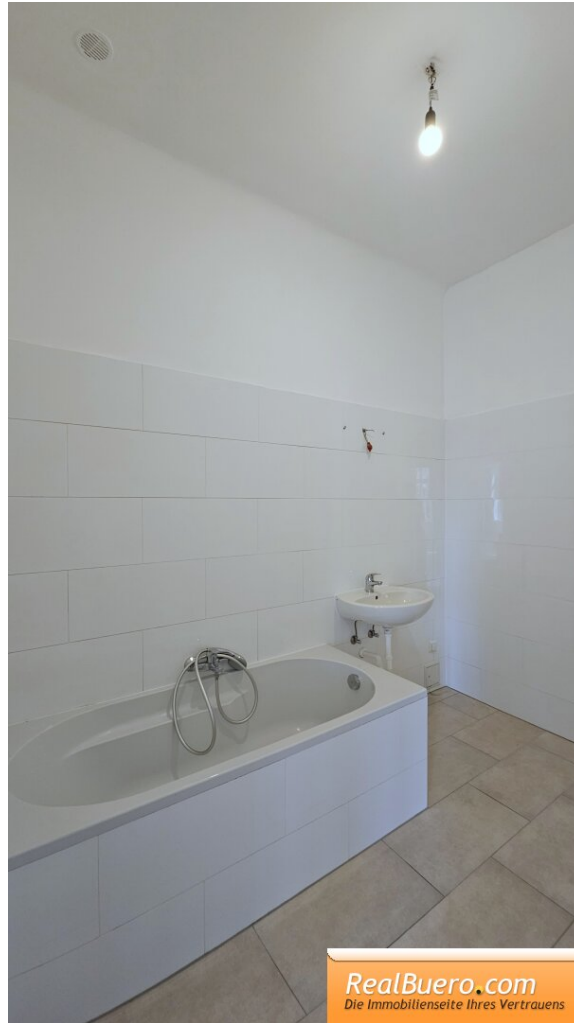
RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

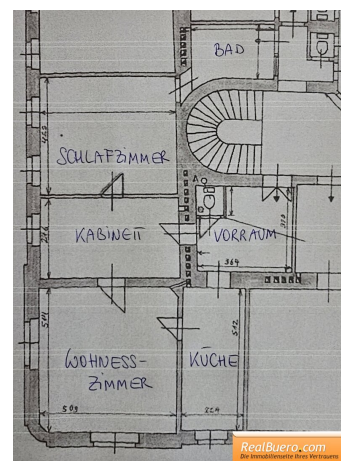
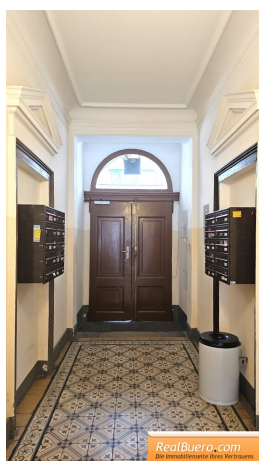


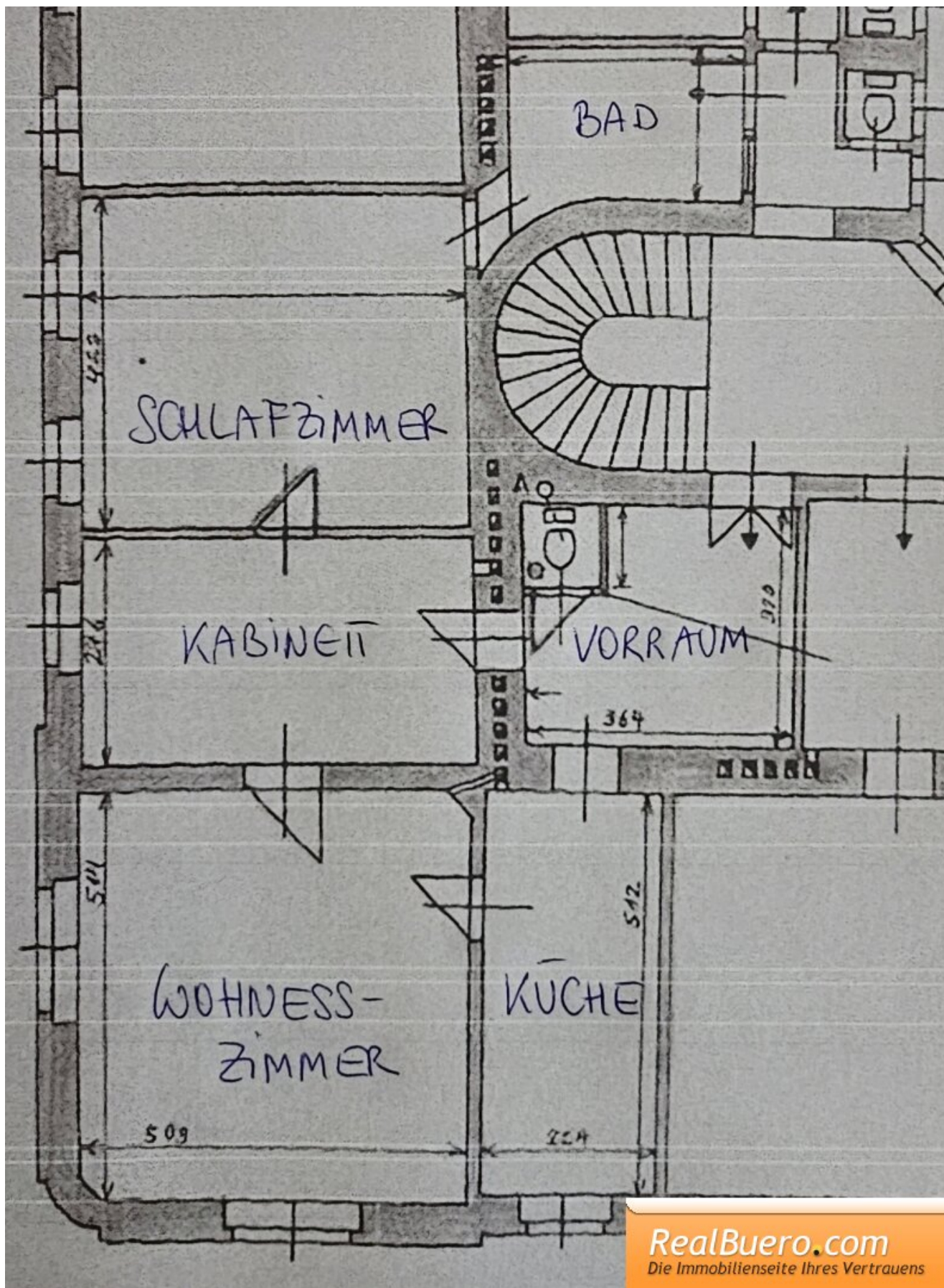
RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens











RealBuero.com

Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

## Objektbeschreibung

**Es können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktabgaben bearbeitet werden. Bitte lesen Sie als weiteren Schritt, die vom Innendienst erhaltenen Mail. Herzlichen Dank im Voraus.**

**Eine charmante Altbauwohnung in der begehrten Wassergasse, unbefristet anmietbar steht ab sofort bereit um ein gemütliches Zuhause zu werden:**

Beim Eintritt empfängt Sie ein großzügiges Vorzimmer, durch das Sie direkt in eine gut ausgestattete Einbauküche gelangen. Zwei getrennt begehbare Zimmer sowie ein praktisches Kabinett (Durchgangsraum) bieten Ihnen flexible Möglichkeiten für Wohnen und Arbeiten. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss – eine separate Toilette gehört ebenfalls dazu.

Zu den Fakten: Die Wohnung liegt im 3. Stock mit Mezzanin und ohne Lift. Es handelt sich um eine unbefristete Hauptmiete; der Vermieter bevorzugt eine Belegung durch maximal zwei Personen, eine Nutzung als 2er-WG ist jedoch möglich. Ein Kündigungsverzicht von zwei Jahren sorgt für Planungssicherheit. Hundehaltung ist leider nicht möglich. Ein Kellerabteil steht zur Verfügung; Fahrradständer befinden Sie im Innenhof.

Zusatzangebot: Auf Wunsch lässt sich vorab eine Videopräsentation der Wohnung anbieten, damit Sie sich schon vor einer Besichtigung ein Bild machen können.

Kosten: Die monatliche Gesamtmiete beträgt € 1.539,63, zusammengesetzt aus Nettomiete € 1.115,35.. Betriebskosten € 1.283,59 ... sowie 10 % Umsatzsteuer. Die Höhe der Kaution beträgt € 7.900.-

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Mieter/Vermieter, Pächter/Verpächter finden Sie auf [unserer Homepage](http://www.realbuero.com): [www.realbuero.com](http://www.realbuero.com)

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap