

**Helle, großzügig geschnittene 2-Zimmer Wohnung mit
Südloggia im 2. Liftstock! Single- oder Paarwohnung!
Keine Ablöse!**



Blick aus Schlafzimmer

Objektnummer: 5630/496

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,25 m ²
Gesamtmiete	1.199,00 €
Kaltmiete (netto)	906,23 €
Kaltmiete	1.090,00 €
Betriebskosten:	140,57 €
USt.:	109,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Baumgartenstraße 12/16
1140 Wien

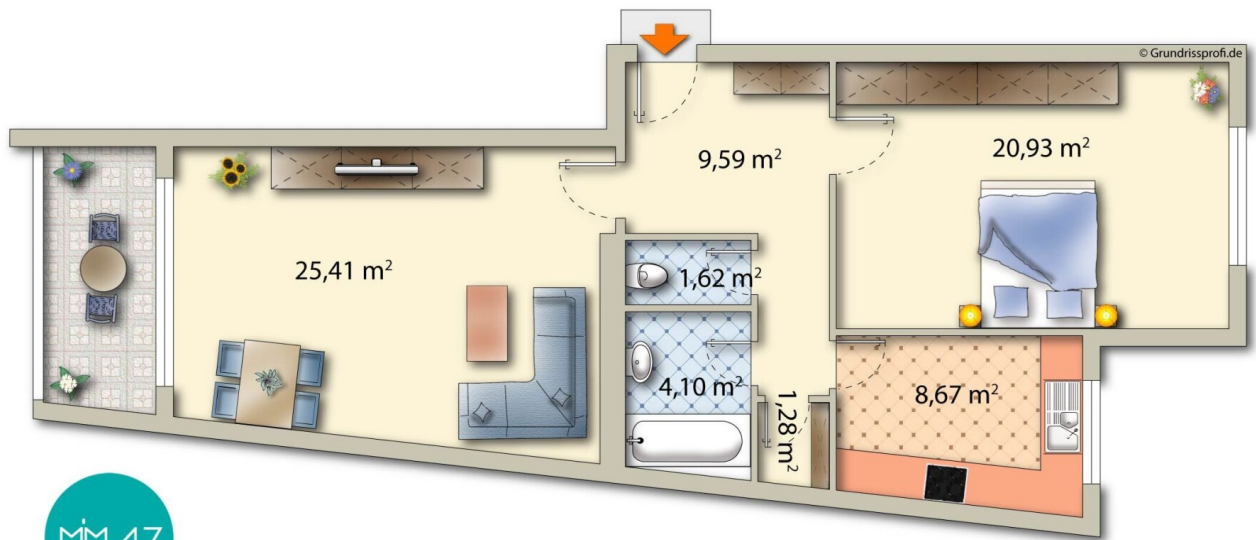












Objektbeschreibung

SONNIGE AUSSICHTEN | KOFFER PACKEN UND EINZIEHEN

Im **2. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses erwartet Sie diese **helle**, soeben **teilrenovierte 2-Zimmer Wohnung** mit rund **75 m² Wohnfläche** inklusive **Loggia**.

Ein gut **durchdachter Grundriss**, zentral begehbare Räume und die **Südloggia** machen die Wohnung zu einem **angenehmen Zuhause** für Singles und Paare.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein **großzügiger Vorraum**, von dem aus sämtliche Räume zentral erreichbar sind.

Das **helle Wohnzimmer** ist nach Süden ausgerichtet und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Von hier gelangen Sie direkt auf die **verglaste Südloggia**, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet und dank der Verglasung ganzjährig genutzt werden kann.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Wohnung befindet sich das **großzügige Schlafzimmer in ruhiger Innenhoflage**. Der Blick ins Grüne und ausreichend Platz für Kleiderschränke und Kommoden sorgen hier für eine angenehme Atmosphäre.

Die **separate Küche wurde soeben neu eingebaut** und bietet neben viel Stauraum auch eine umfangreiche Ausstattung: **Induktionskochfeld mit Dunstabzug, Backofen, große Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler sowie Waschmaschine** sind bereits vorhanden. Platz für einen kleinen Essbereich ist ebenfalls gegeben.

Der **direkt angrenzende Abstellraum** schafft zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung im Alltag. Ein **Badezimmer mit Badewanne** sowie die **separate Toilette** komplettieren das Raumangebot.

Beheizt wird mittels **Gasetagenheizung**, die Therme befindet sich im Badezimmer.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet.

Allen Bewohnern stehen eine **Waschküche** sowie ein **Fahrradabstellraum** zur Verfügung.

Ein Energieausweis ist in Vorbereitung, da die gesamte Wohnhausanlage 2027 thermisch saniert wird (inklusive Fenstertausch).

Haben wir ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf ihre Anfragen!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche**

Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnfläche inkl. Loggia ca. 75m²
- 2. Liftstock
- Separate Küche
- Bad mit Wanne
- Separates WC
- Schlafzimmer in Innenhof
- Zimmer zentral begehbar
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil

- Ab sofort beziehbar
- Befristung 5-Jahre

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap