

Vollständig möbliert! Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 1802

Eine Immobilie von 2M Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Guldengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.150,00 €
Kaltmiete (netto)	849,76 €
Kaltmiete	1.045,45 €
Betriebskosten:	195,69 €
USt.:	104,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mathias Mesaric, BA MA

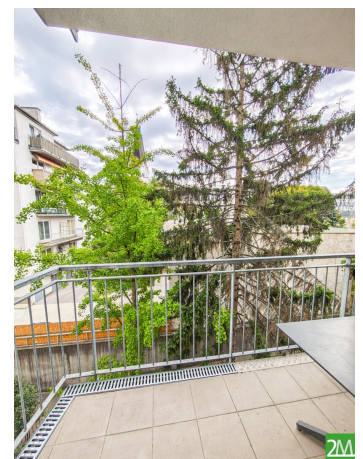
2M Immobilien e.U.
Elisabethallee 42A/B15

1130 Wien

T +43 650 8022435

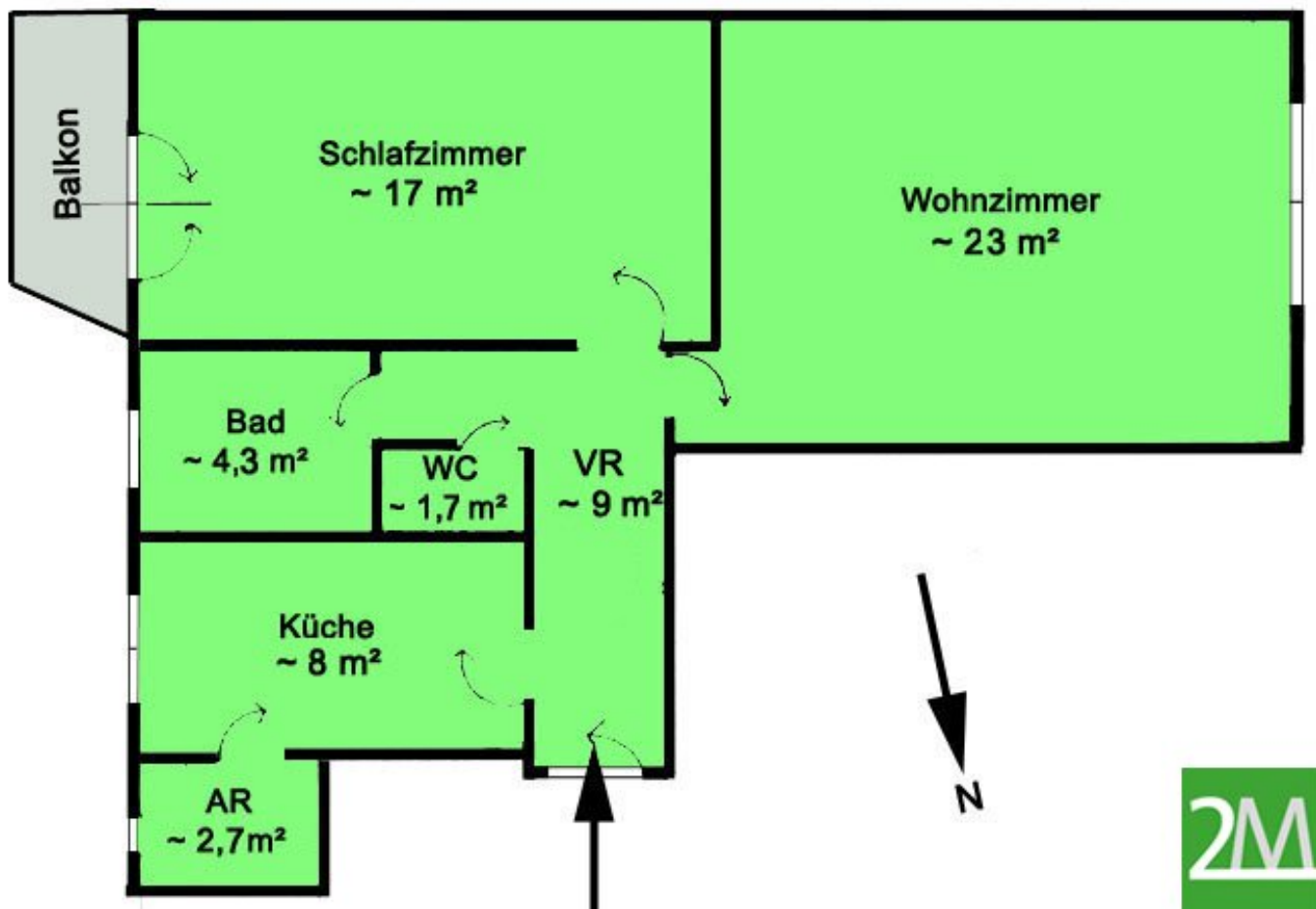
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur









Objektbeschreibung

Im 14. Bezirk in der Guldengasse gelangt diese 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon zur Vermietung. Die Wohnung wird wie auf den Fotos ersichtlich **vollständig möbliert** vermietet! Sie befindet sich im 2. Liftstock eines älteren, aber modernisierten Neubaus, hat eine Wohnfläche von rd. 65m² und wird auf 5 Jahre befristet vermietet. Eine **Videotour** durch die Wohnung ist auf der Plattform zu finden und kann bei Bedarf auch gerne separat übermittelt werden.

Die Highlights der Wohnung im Überblick:

- Helles und geräumiges Wohnzimmer (straßenseitig)
- Modern gestaltete Küche mit allen wichtigen Geräten und praktischem Abstellraum
- Hofseitiges und somit ruhig gelegenes Schlafzimmer mit angrenzendem Balkon
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschine, Handtuchtrockner, Handwaschbecken und separates WC
- Eigenes Kellerabteil vorhanden
- Heiz- und Warmwasserkosten aktuell ca. 90€/Monat (noch nicht in der Gesamtmiete enthalten!)
- Energieausweis wird nachgereicht
- **Haushaltseinkommen mind. 2.900€ netto/Monat**

Im Zuge der letzten Sanierung 2010/2011 wurden neue Parkettböden verlegt, die Elektroinstallationen erneuert, das Badezimmer saniert, alle Räume neu tapeziert sowie eine moderne Sicherheitstüre eingebaut. Weiters wurde die Wohnung komplett neu möbliert. Das Haus selbst wurde in den letzten Jahren thermisch saniert.

Durch die Nähe zur Linzer Straße haben Sie eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Supermärkten und anderen Geschäften des täglichen Bedarfs. Weiters gibt es Stationen der Straßenbahnlinien 49 und 52 in unmittelbarer Nähe. Die U-Bahn-Linie U4 mit den Stationen Ober St. Veit und Unter St. Veit ist fußläufig in rd. 10 Minuten erreicht.

Für weitere Auskünfte sowie eine Besichtigung stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mathias Mesaric, BA MA

2M Immobilien e.U.

Mobil: 0650 80 22 435

Mail: mm@2m-immobilien.at

www.2m-immobilien.at

Hinweis:

Es wird festgehalten, dass die Firma 2M Immobilien e.U. nicht als Doppelmakler, sondern nur einseitig für den Vermieter tätig ist. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Vermieter. Dieses ergibt sich aus einer regelmäßigen Geschäftsverbindung.

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.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap