

WOHNEN IM HERZEN VON SIEVERING MIT BALKON



Objektnummer: 2618

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,30 m ²
Nutzfläche:	84,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 92,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Gesamtmiete	1.600,00 €
Kaltmiete (netto)	1.224,40 €
Kaltmiete	1.454,54 €
Betriebskosten:	183,77 €
USt.:	145,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Brünnlbaggasse 6 / Top 15
1090 Wien

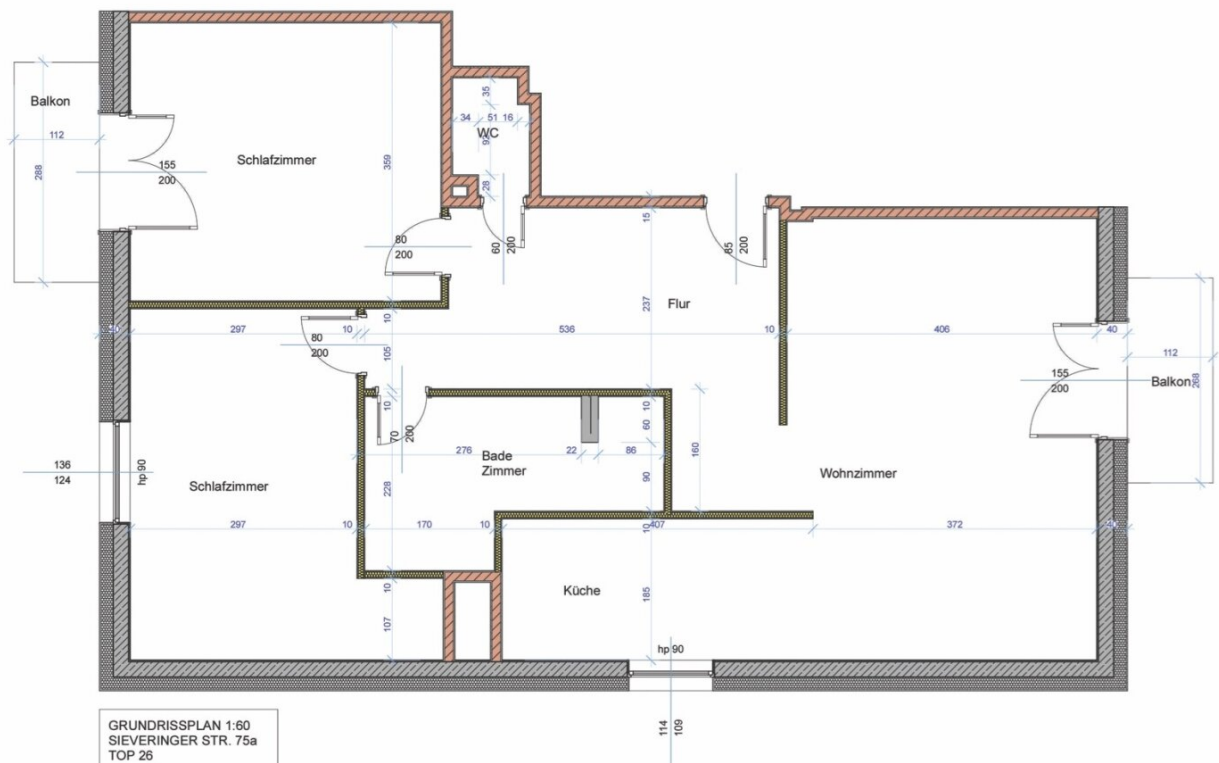
T +43 676 5285527

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

ERSTBEZUG NACH RENOVIERUNG - WUNDERSCHÖNE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT 2 BALKONEN

Sehr gerne dürfen wir Ihnen diese wunderschön renovierte, sehr helle und ruhig gelegene Wohnung im Herzen von Sievering anbieten. Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet. Alle Räumlichkeiten sind zentral vom Vorraum aus begehbar.

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- Wohnbereich mit halb offener Küche und französischem Balkon
- ein Zimmer mit Balkon und Blick ins Grüne
- ein weiteres sehr helles und Ruhiges Zimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- Kellerabteil

AUSSTATTUNG

- Badezimmer mit Badewanne und Dusche ausgestattet
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer (Hier gibt es bereits eine genau passende

zwei Jahre alte Waschmaschine die sehr gerne statt EUR 700,-- um EUR 400,-- übernommen werden kann.)

- Wunderschöne Einbauküche inkl. Geschirrspülmaschine, Herd mit Ceranfeld und Backofen
- große Kühl- Gefrierkombination
- Fernwärme zentral
- als Bodenbelag Parkett und Fliesen
- Jalousien an den Innenfenstern
- Sicherheitstüre

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Der 19. Wiener Gemeindebezirk mit seinen Grünflächen (viele große Parkanlagen und Weingärten) und andererseits seiner besonders gute Infrastruktur sowie sehr guten Restaurants, kleinere Lokale, Einkaufsmöglichkeiten aller Art und Freizeitangebote machen diesen Bezirk einzigartig.

Im Umkreis dieser Wohnung gewährleisten die Busverbindungen 39A, die Straßenbahnlinie 38 sowie die Vorortelinie Oberdöbling eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die weiteren öffentlichen Anbindungen: U-Bahn befinden sich ebenfalls in guter Erreichbarkeit.

RESÜMEE

Diese wunderschöne, neuwertige Wohnung im Herzen von Sievering besticht durch ihre ideale Lage, ihre perfekte Aufteilung und gleichzeitig der sehr guten Verkehrsanbindung und Nahversorgung.

PREISE:

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und USt. (ohne Heizung und Strom): **EUR 1.600,00**

Ein Heizungs- und Kühlungsaktonto in Höhe von EUR 281,65 brutto wird mit der monatlichen Miete eingehoben.

Kaution: EUR 4.800,00

Mietvertragsdauer: 5 Jahre

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

Wollen Sie Ihren Wohntraum verwirklichen? Frau Ursula Rabas, **IMMOBILIEN RABAS**, Tel.: **0676 528 55 27**, E-Mail: **Immobilien@rabas.wien** steht Ihnen sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Da wir mit dem Verkäufer/Vermieter eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, weisen wir ausdrücklich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap