

**Tolle 3 Zimmer Wohnung in der Nähe zur U3
Schweglerstraße**



Objektnummer: 1939/180661

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Gesamtfläche:	75,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 191,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Gesamtmiete	925,91 €
Kaltmiete (netto)	635,00 €
Kaltmiete	784,01 €
Betriebskosten:	149,01 €
USt.:	141,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

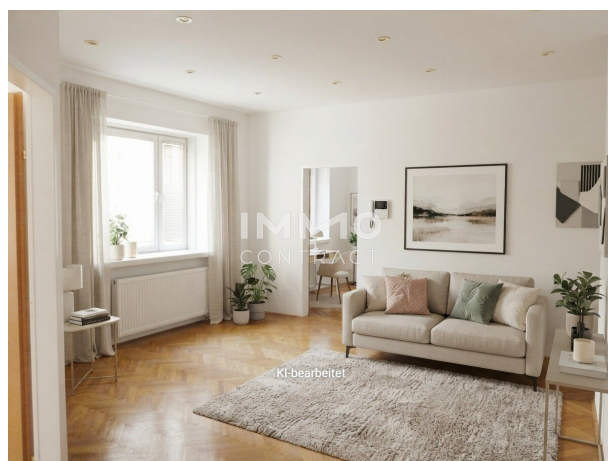


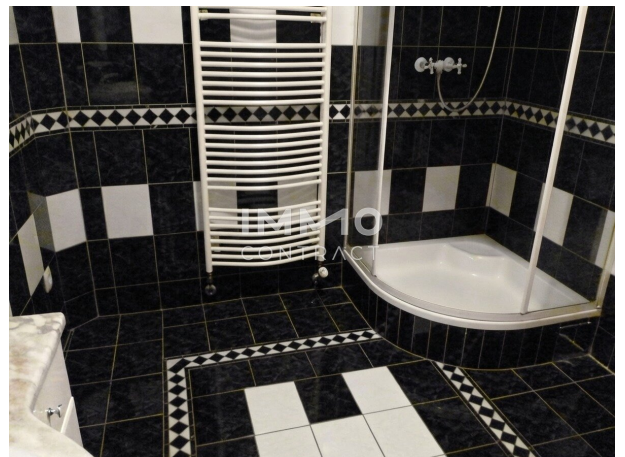
Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.









Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine großzügige und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage im 15. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Küche inkl. Geräte

Die Wohnung bietet ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder Wohngemeinschaften und verbindet angenehmes Wohnen mit einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Ausstattung und Raumaufteilung

- **Großzügiges Wohnzimmer** mit integrierter Deckenbeleuchtung
- **Zwei separate Schlafzimmer**
- **Voll ausgestattete, komplett möblierte Küche** mit Fenster
- **Großes Badezimmer** mit Fenster, Dusche, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC** mit Fenster und Handwaschbecken
- **Außenrollos und Innenrollos**
- **Eigenes Kellerabteil mit ca. 6 m²**, direkt neben der Wohnung
- **Sehr gepflegter Zustand**

- **Erneuerte Heizung (2023)**
- Küchengeräte aus dem Jahr 2022

Ruhige Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur

Die ruhige Wohnlage und die gute Nahversorgung machen den Standort besonders alltagstauglich.

Öffentliche Verkehrsmittel wie die Straßenbahnlinien 9 und 49 sowie die U-Bahn-Linie U3 sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Dadurch ist eine bequeme Verbindung in andere Teile Wiens gewährleistet.

Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter BILLA, SPAR und HOFER, befinden sich in der näheren Umgebung. Ebenso sind Banken, Apotheken und Arztpraxen gut erreichbar.

Mietkonditionen

- **Befristung:** 3 Jahre
- **Verlängerung:** Option auf Verlängerung
- Heizung, Warmwasser und Strom sind nach Verbrauch zu bezahlen

Für die Anmietung werden die letzten 3 Gehaltszettel, Passkopie und Meldezettel benötigt. Bei Selbständigen benötigen wir die Einkommensteuerbescheide der letzten 2 Jahre, sowie den Firmenbuchauszug.

Der Makler weist darauf hin, dass er ausschließlich im Auftrag des Vermieters tätig ist und nicht als Doppelmakler auftritt.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap