

MODERNES SÜDWEST - APARTMENT MIT BALKON (BJ 2013)



Objektnummer: 1750

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Gesamtmiete	1.324,69 €
Kaltmiete (netto)	1.050,00 €
Kaltmiete	1.150,17 €
Betriebskosten:	100,17 €
Heizkosten:	59,50 €
USt.:	115,02 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte U. Stanzel

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05

F +43 (1) 533 08 87



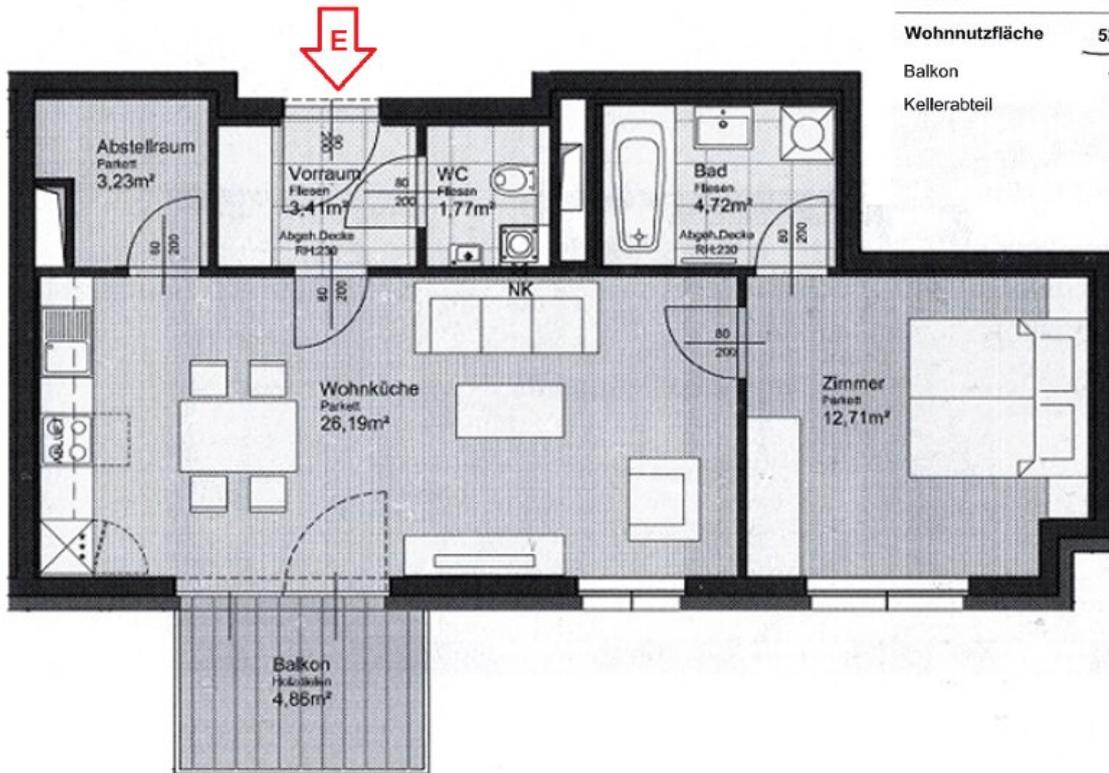






Vorraum	3,41 m ²
Wohnküche	26,19 m ²
Abstellraum	3,23 m ²
WC	1,77 m ²
Bad	4,72 m ²
Zimmer	12,71 m ²

Wohnnutzfläche	52,03 m²
Balkon	4,86 m ²
Kellerabteil	1,95 m ²



S Ü D - W E S T

Objektbeschreibung

Hofseitiges, ruhiges & sonniges Apartment - 52m² Wohnfläche plus 5m² Südwestbalkon

(Vorzimmer, Wohnesszimmer, offene Küche, Südwestbalkon, Schlafzimmer, Bad mit Wanne, Abstellraum & Kellerabteil)

--- 4.Liftstock ---

Bezugsdatum: 01.11.2025

Vom Vorzimmer gelangt man in das südwestseitige Wohnesszimmer mit offener Küche und Ausgang auf den schönen 5m² Südwestbalkon. Die moderne Küche verfügt über ein Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler und eine Kühl-Gefrierkombination. Das ruhige Schlafzimmer ist sonnig und angrenzend befindet sich das Badezimmer, welches mit Wanne + Glasduschwand, Handwaschbecken, Handtuchtrockner, elektrischer Entlüftung und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Das WC mit Handwaschbecken und elektrischer Entlüftung ist separat und es gibt einen Abstellraum.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Im Haus gibt es die Möglichkeit Garagenplätze anzumieten.

[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE](#)

GESAMTMIETE: €1.324,69 inkl. BK, Heizungs-Akonto, Kaltwasser-Akonto, Warmwasser-Akonto & MwSt.

HMZ: 1.050,-- netto BK: € 100,17 netto MwSt: € 115,02

HZ, Kaltwasser- & WW-Akonto: € 59,50 brutto

Infrastruktur: Es gibt eine sehr gute Anbindung mit der U-Bahn (U3 - Schlachthausgasse nur eine Gehminute entfernt) sowie mit der Straßenbahn (18) und dem Bus (77A, N75 & 80A). Der Prater sowie der Donaukanal sind in wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. In wenigen Schritten gelangt man zum Einkaufszentrum Arkadenhof sowie einem Spar, einem Bipa, eine Apotheke und einem Billa. Die Ostautobahn und die Südosttangente sind gut zu erreichen. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

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 <1.000m

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 <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap