

## "Stadt und Natur - Wohnen am Wienerberg"



Ku?che

**Objektnummer: 1626\_26509**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1963
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 94,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,67
<b>Gesamtmiete</b>	989,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	777,14 €
<b>Kaltmiete</b>	989,99 €

## Ihr Ansprechpartner

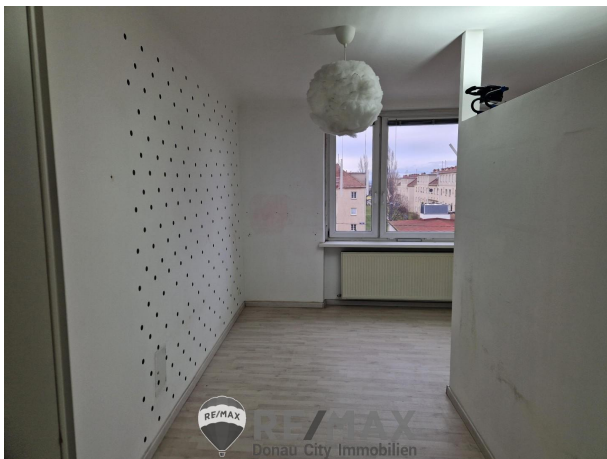


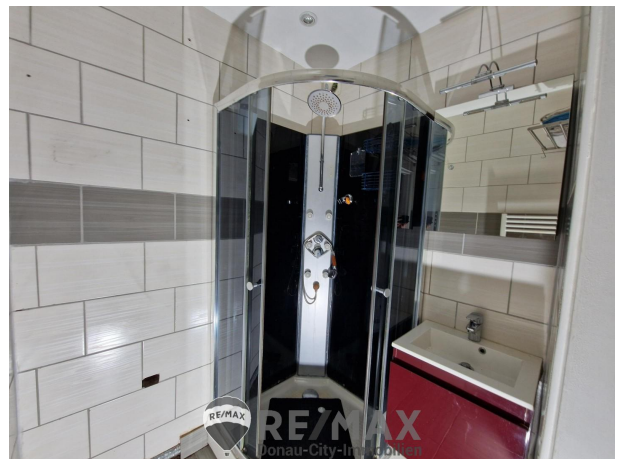
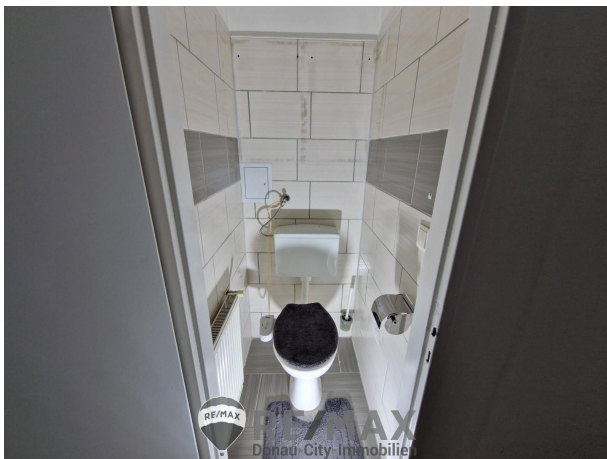
### Herbert Windisch

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

H +43 699 197 111 03  
F +43 1/2644185

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

**“Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!”** Die Wohnung befindet sich am südlichen Rand des Neilreichviertel und ist nur 10 Gehminuten vom Naherholungsgebiet Wienerberg entfernt gelegen. Eine gute Infrastruktur ist durch nahe gelegene Geschäfte, diverse Lokale, Schulen und Kindergärten sowie unterschiedlichen Sportstätten gegeben. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls, in unmittelbarer Umgebung, vorhanden. Das Haus ist ein gepflegter Bau ca. aus dem Jahre 1963. Die Wohnung selbst wurde mit viel Aufwand ca. im Jahre 2021 umfassend renoviert. Für das kommende Jahr steht die Sanierung der Fassade an, was sich positiv auf die Heizkosten auswirken wird! Die Wohnungseingangstüre ist eine Sicherheitstüre und wurde ebenfalls vor ca. 3 Jahre erneuert. Die Fenster sind 2-fach verglast. Der ideale Lebensraum, zentral gelegen und in einer pulsierenden Umgebung! Der Mietvertrag soll auf 3 Jahre befristet abgeschlossen werden. **Miete: € 990,--** Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen.

Angabe  
gemäß  
gesetzlich  
erforderlich:

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

