

**Stilvolle 3-Zimmer Wohnung bei der
Neubaugasse-großzügig, hell und in beehrter Lage**



metro-5201635_1280

Objektnummer: O2100164055
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Wohnfläche:	91,05 m ²
Gesamtfläche:	91,05 m ²
Zimmer:	3
Gesamtmiete	1.590,00 €
Kaltmiete (netto)	1.225,85 €
Kaltmiete	1.590,00 €
Betriebskosten:	219,60 €
Infos zu Preis:	

inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Verena Latinovich

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H +43 660 48 07 274

F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

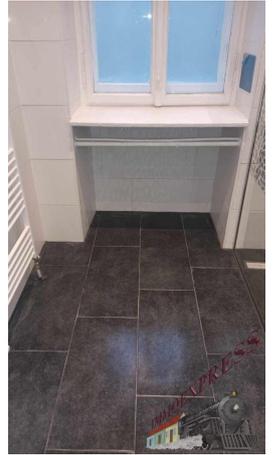














Objektbeschreibung

**Schöne 3-Zimmer Wohnung im Herzen des 7. Bezirks – die Lage spricht für sich!
Ob als Pärchentraum, Familienwohnung oder 2-er WG, alles ist möglich!**

Die helle Wohnung in einer der **begehrtesten Lagen Wiens in unmittelbarer Nähe zur Neubaugasse** überzeugt durch stilvolle Ausstattung und eine **durchdachte Raumaufteilung**. Auf 91,05 m² bietet sie Ihnen:

- * 3 großzügige Zimmer mit Parkettböden, wobei eines ein Durchgangszimmer ist
- * ruhige Hoflage
- * Mezzanin
- * großzügiger Vorraum in L- Form
- * 1e vollausgestattete, moderne Küche,
- * 1e Toilette
- * 1 stilvolles , großzügiges Bad mit Dusche und 2 Waschbecken.

Leider konnten wir wegen des derzeitigem Umzuges nur teilweise Bilder machen, doch der erste Eindruck sollte gegeben sein.

Die Lage spricht für sich: Direkt im aufstrebenden 7. Bezirk, nur wenige Schritte von der Neubaugasse entfernt, erreichen Sie alle wichtigen Anlaufstellen im Zentrum schnell und bequem. Der perfekte Standort für **anspruchsvolle Mieter**, die in einer begehrten Lage wohnen wollen.

Mietpreis: 1.590 € brutto/Monat (inkl. BK und inkl. 10% Ust.)

Die Bruttomiete gliedert sich wie folgt auf:

Hauptmietzins: € 1.225,85

Betriebskosten: € 219,60

10% Ust: € 144,55

Die Wohnung ist ab 1.2.25 verfügbar (möglicher Mietbeginn wäre spätestens der 1.3.25)

Das Objekt ist in einer **TOP-Lage** und eignet sich **perfekt für Sie !** Hier sind einige Gründe, warum:

Sehr gute Lage: Das Objekt liegt zentral im 7. Bezirk zweimal ums Eck der beliebten Neubaugasse.

Die Bruttomonatsmiete **inkl. BK und 10% Ust.** beträgt € **1.590,--**

Die sensationelle Lage, sowohl auch die leistbare Miete bieten Ihnen die perfekte Grundlage für einen erfolgreichen Start.

Der Mietvertrag wird unbefristet abgeschlossen.

Kosten gesamt:

Mietpreis inkl. BK und inkl. 10% USt.: **EUR 1.590,-- pro Monat:**

Kautions: **€ 6.500,--**: Die Kautions wird als Sicherheit gefordert und stellt sicher, dass beide Parteien geschützt sind.

Provision: **provisionsfrei**

Hausverwaltungskosten BKE einmalig befreit auch noch 3 Jahre vor einer Indexanpassung **€ 500,--**einmalig.

Dies ist eine **großartige Gelegenheit** für einen idealen Wohnort. Sie werden und von der sensationellen Lage begeistert sein.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren.

Ihr Ansprechpartnerin:

Frau Verena Latinovich Tel.: 0660 480 72 74||

v.latinovich@immo.express || Deutsch, Englisch

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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 freuen uns auf eine schriftliche Anfrage von Ihnen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.