

**RESERVIERT! - Mietvertragsabschluss in Vorbereitung.**



**Objektnummer: 1517**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,35
<b>Gesamtmiete</b>	1.115,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	856,74 €
<b>Kaltmiete</b>	986,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,36 €
<b>Heizkosten:</b>	96,63 €
<b>USt.:</b>	32,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Wolczecki**



**Ryszard Wolczecki**

Vorname/Name

**Klein & Partner Immobilien GmbH**

Name des Unternehmens/Immobilienrehänder

**Angestellter**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01005303**

Treuhänder-Nummer

**260876t**

Firmenbuchnummer

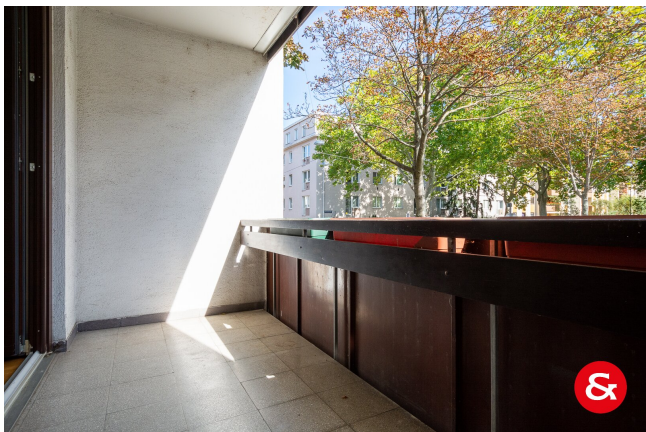
gültig bis

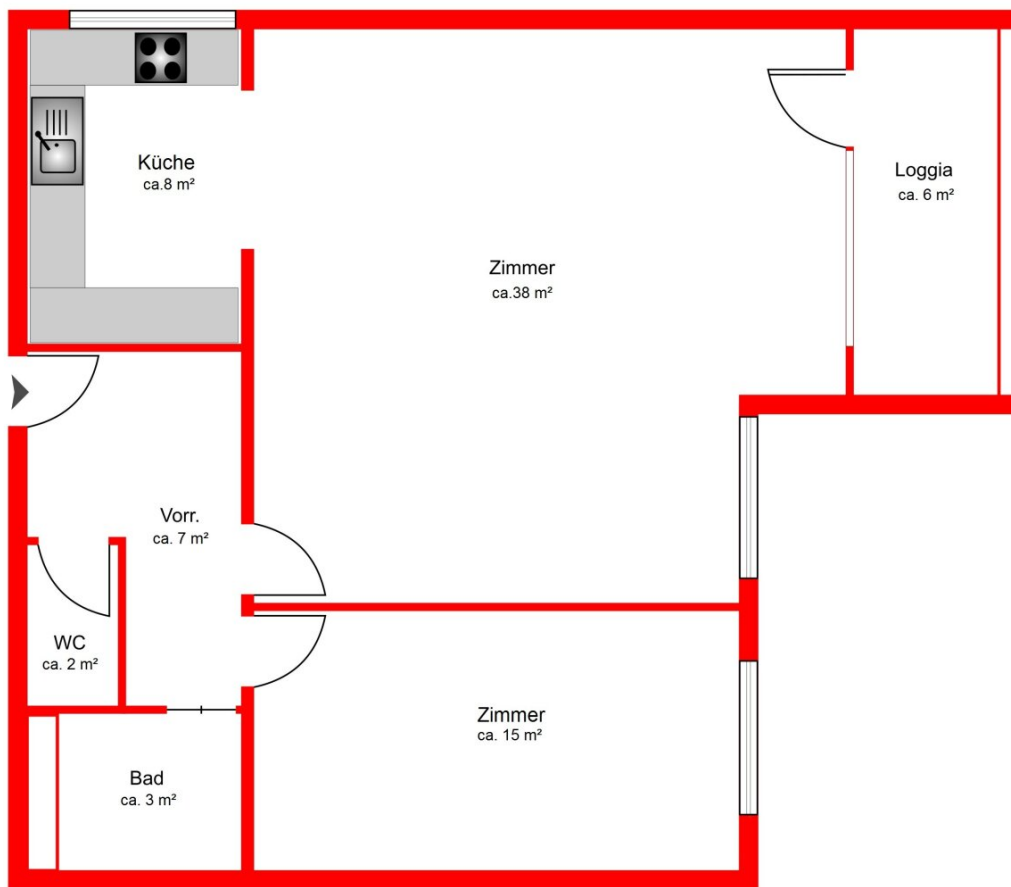
**12/2026**











## Objektbeschreibung

Komfortable Loggiawohnung nahe der Station U4-Ober St. Veit!

Komfortable Loggiawohnung in attraktiver Lage!

Die helle und zeitgemäß sowie hochwertig ausgestattete Wohnung bietet komfortable Wohnatmosphäre für bis zu 2 Personen.

Sie liegt im 1.Stock (ohne Aufzug) eines ca. 1975 erbauten Hauses. Mit Ausnahme der Küche wird das Objekt unmöbliert vermietet.

Das fast 40 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit dem Ausgang auf die Loggia bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten und kann sehr flexibel eingerichtet werden.

Die geräumige, sehr gut ausgestattete Küche mit Tageslicht wird mit Sicherheit alle freuen, die gerne kochen.

Das großzügige Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein Doppelbett und weitere Möbel.

Der Wohnung ist ein trockenes Kellerabteil zugeordnet.

**Befristung:** 5 Jahre (Verlängerung des Mietvertrages wird in Aussicht gestellt).

Zusammengefasst: eine ausgesprochen nette, gemütliche und funktionelle Wohnung zum äußerst attraktiven Mietzins für Menschen, die die Vorteile einer zentralen Wohnlage mit bester Naheversorgung und perfekter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz zu schätzen wissen.

### RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

### INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter [+43 699 14146868](tel:+4369914146868) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten **Immobilienmaklerunternehmen** vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine **Vermittlungsprovision** an.
2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des



abzuschließenden Geschäfts tätig (**Doppelmakler**).

**3.** Wir weisen auf **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen unserem Unternehmen und der Vermieterseite hin.

#### **POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im **13. Bezirk** spezialisiert. Wir vermitteln selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten **Großraum Wien!**

Wenn Sie bei der Vermarktung Ihres Objekts an einen **kompetenten, seriösen, marktorientierten** und vor allem, durch **starke Spezialisierung** auf unser Expertengebiet, **erfolgreichen Experten** an Ihrer Seite denken, steht Ihnen unser Unternehmen mit beinahe 30-jähriger Erfahrung und den aktuellsten Vermarktungsmethoden gerne zur Verfügung.

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 <2.000m

Krankenhaus <1.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

##### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

##### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap