

# SCHÖNE, HELLE 2 ZIMMER WOHNUNG MIT GRÜNBLICK



**Objektnummer: 960/71434**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,64
<b>Gesamtmiete</b>	899,72 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	614,41 €
<b>Kaltmiete</b>	817,93 €
<b>Betriebskosten:</b>	203,52 €
<b>USt.:</b>	81,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

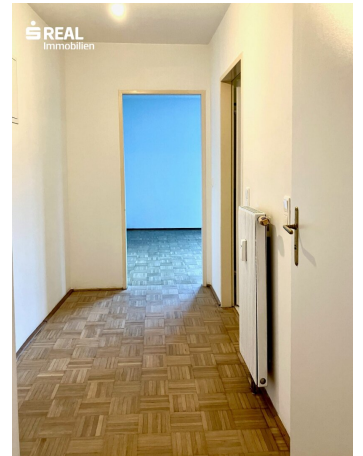
## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Andreas Kolar**

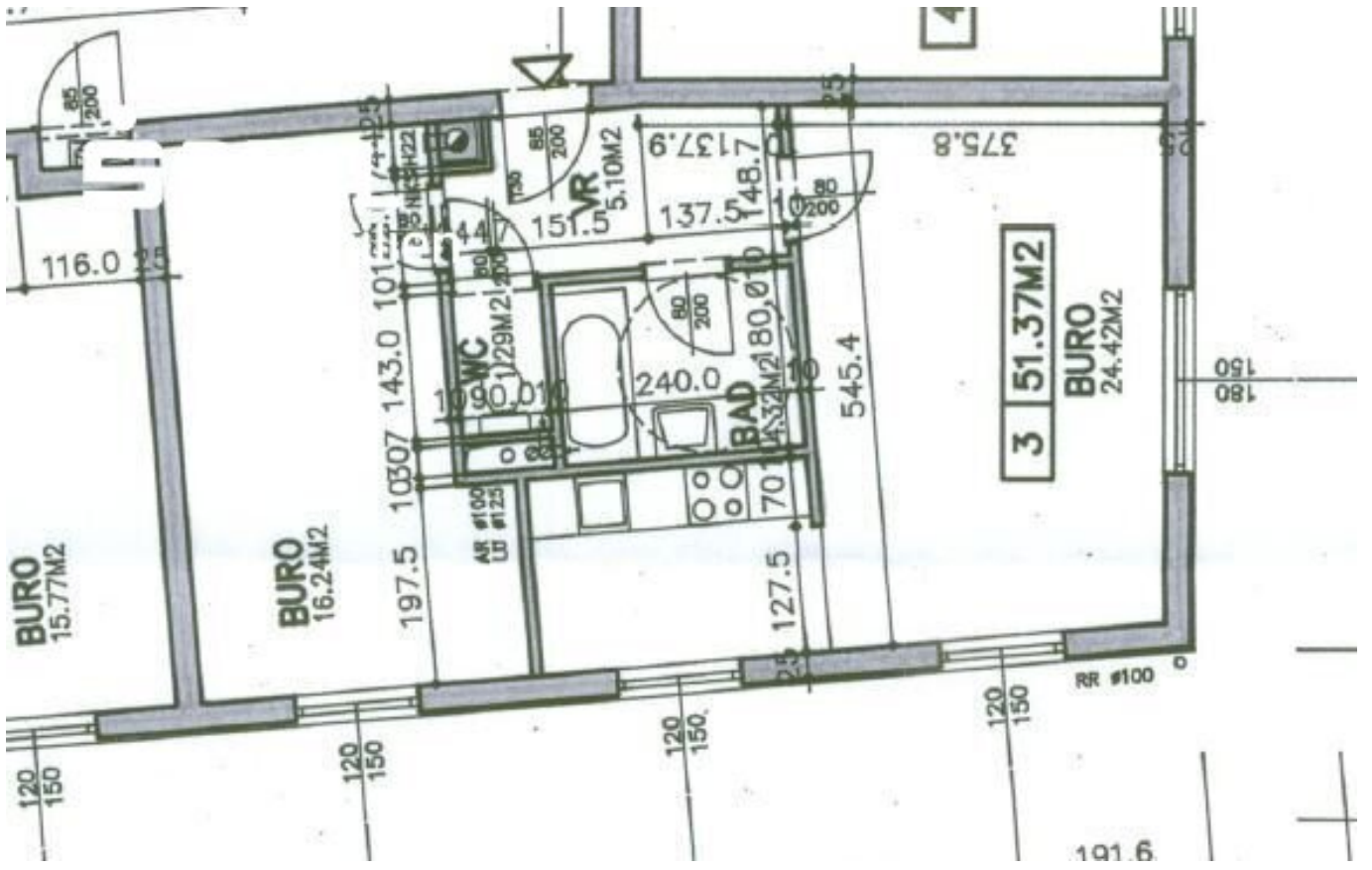
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

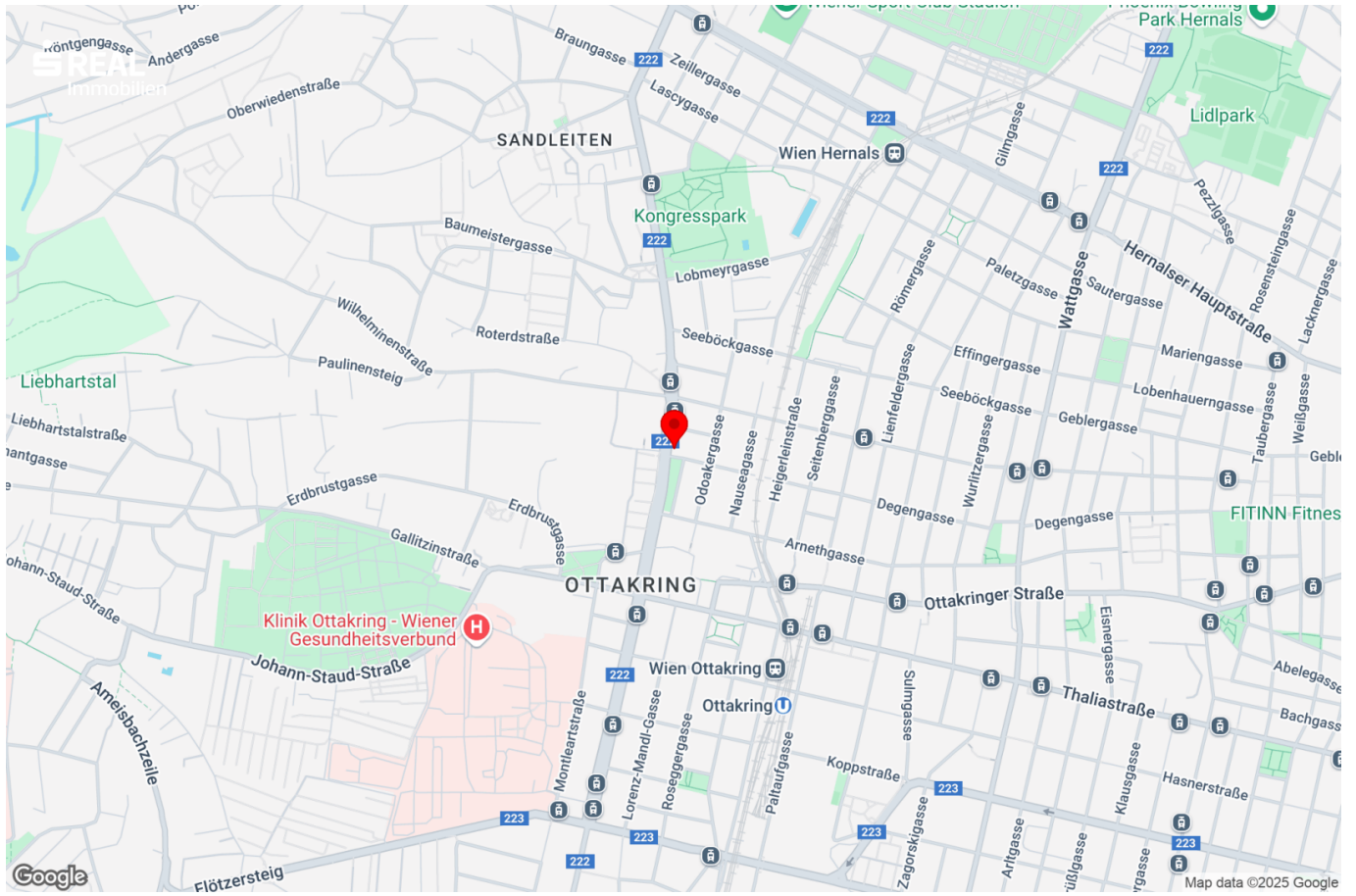














# Objektbeschreibung

## Allgemeine Beschreibung

In schöner Lage des 16. Bezirks direkt am Musilplatz gelegen, wird diese perfekt eingeteilte, sehr helle und freundliche **2-Zimmer-Wohnung** im ersten Liftstock befristet auf 5 Jahre zur Miete angeboten.

Das Wohnhaus wurde 1995 errichtet und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand.

## Raumaufteilung

Zentraler Vorraum von dem aus das Wohnzimmer und die Küche, sowie das Schlafzimmer das Bad und WC separat begehbar sind.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Fahrradabstellraum und der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

## Ausstattung

Die Wohnung ist mit schönen **Parkettböden** in den Zimmern, **sowie mit hellen Fliesen** in Bad und Toilette ausgelegt. Die Nassräume sind zudem mit modernen Sanitärelementen, die schöne weiße Küche mit modernen Geräten versehen.

## Lage und Infrastruktur

Die schöne Lage - ein Park ist gleich um die Ecke - bietet neben fußläufig erreichbaren Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten beste Verkehrsanbindung. So befinden sich diverse Cafés und Restaurants in Gehdistanz. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist ausgezeichnet.

U-Bahn            U3 Ottakring

Straßenbahn    2, 10 und 46

Bus              45B, 46B, 146B, N46.

## Konditionen

Die Wohnung wird vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet.

Kautions: 3 BMM

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weitere Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Nebenkosten bei Anmietung:  
3 Bruttomonatsmieten KAUTION

Notwendige Unterlagen zur Anmietung:

Einkommensnachweise/Gehaltsbestätigungen der letzten 3 Monate

(Mindesthaushaltseinkommen netto ca. EUR 2.500,--)

Eine Kopie eines Lichtbildausweises und des Meldezettels.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap