

**"7. Liftstock, Loggia mit Ausblick, 3 Zimmer, perfekte Aufteilung - jetzt zugreifen - Sonnleithnergasse 34"**



01. Mietwohnung 1100 Wien

**Objektnummer: 1626\_26925**

**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. 1974
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,92
<b>Gesamtmiete</b>	1.261,77 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.261,77 €

## Ihr Ansprechpartner



### Wilhelm Fetscher

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

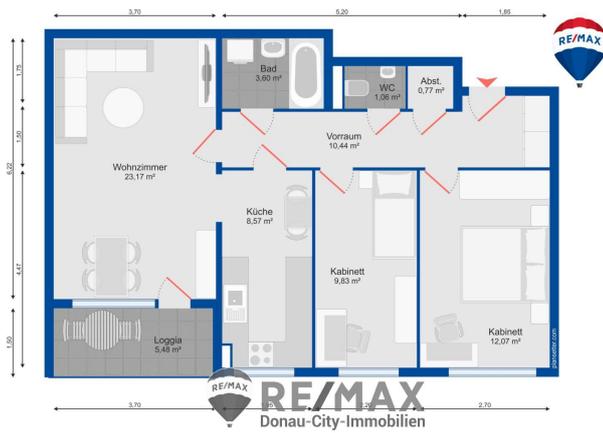
H +43 699 / 12 08 31 41

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









## Objektbeschreibung

**Jetzt müssen Sie zuschlagen! – Ihre neue Mietwohnung im 7. Stock mit Loggia und wunderschönem Blick!** Mit einer Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> und zusätzlich ca. 6 m<sup>2</sup> Loggia bieten wir Ihnen hier eine Immobilie, die keine Wünsche offenlässt. **Die Wohnung im Detail:**

- **Zentrales Vorzimmer:** Der einladende Eingangsbereich schafft eine angenehme Atmosphäre und führt Sie in die restlichen Räume der Wohnung.
- **Offenes Wohnzimmer mit Küche:** Der großzügige, offene Wohnbereich ist perfekt für gemütliche Stunden oder gesellige Abende mit Freunden und Familie.
- **2 Schlafzimmer:** Zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.
- **Badezimmer:** Ein modernes Badezimmer sorgt für entspannende Momente nach einem langen Tag.
- **WC:** Ein separates WC erhöht den Komfort.
- **Abstellraum:** Zusätzlicher Stauraum für Ihre Alltagsgegenstände.

**Weitere Highlights:**

- Hauszentralheizung für eine effiziente und angenehme Wärmeversorgung.
- **Kellerabteil:** Ein großzügiges Kellerabteil mit Stromanschluss ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
- **Gemeinschaftsräume:** Für zusätzlichen Komfort stehen Ihnen eine Waschküche, ein Bügelraum mit Walze sowie ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zur Verfügung.

**Perfekte Lage und hervorragende Infrastruktur:** Die Wohnung befindet sich in der **Sonnleithnergasse 34**, einer ausgezeichneten Lage, die nicht nur durch ihre Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln punktet, sondern auch durch eine ausgezeichnete Nahversorgung.

**Verkehrsanbindung:**

- Straßenbahnlinie 6 ist nur wenige Gehminuten entfernt, mit nur drei Stationen bis zur U1-Reumannplatz und zwei Stationen bis zum Matzleinsdorfer Platz (S-Bahn).
- Weitere Verkehrsanbindungen sind die Straßenbahnlinie 1 sowie die Autobuslinien 14A und 7A, die ebenfalls in unmittelbarer Nähe sind.
- Die neue U5 wird bald ebenfalls in der Nähe verfügbar sein.

**Nahversorgung:**

- Geschäfte wie Billa, Spar, Bäckerei und Bipa sind direkt vor der Haustür.
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Müller, DM, Hofer und Lidl sind in nur 5-10 Minuten zu Fuß gut erreichbar.

Die Wohnung wird möbliert vermietet. Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet. **Miete Netto: € 950,-** BK Netto: € 197,06,- 10% USt.: € 114,71 **Brutto Miete: € 1.261,77** Zusätzlich wird monatlich für Warmwasser und Heizung folgende Beträge verrechnet und 1-mal im Jahr abgerechnet Heizung € 89,22 (inkl. 20% USt) Warmwasser € 54,52 (inkl. 10% USt) Gesamt monatliche Belastung Miete inkl. Warmwasser und Heizung € 1.405,50 Kautions: € 4.200,- Es wird auf die einseitige Vertretung des Vermieters hingewiesen – eine Doppelmakler-Tätigkeit ist ausgeschlossen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	950	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	197,06	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	114,71	
-----			
Gesamtbetrag	€	1261,77	
-----			

Heizwärmebedarf: 83.0 kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf: C  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.92