

**Traumhafte 3-Zimmer Wohnung , Nähe  
Neubaugasse-großzügig, hell und in begerhrter Lage**



20250321\_094236\_resized

**Objektnummer: O2100165021**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	101,19 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	101,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 150,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,62
<b>Gesamtmiete</b>	1.790,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.383,25 €
<b>Kaltmiete</b>	1.790,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	244,02 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

### Provisionsangabe:

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Verena Latinovitch**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4









## Objektbeschreibung

**Schöne 3-Zimmer Wohnung im Herzen des 7. Bezirks – die Lage spricht für sich!  
Ob als Pärchentraum, Familienwohnung oder 3-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 101,19 m<sup>2</sup> bietet sie Ihnen:

**Alle Zimmer sind getrennt begehbar! Es wird ein langfristiges Mietverhältnis angestrebt. Unbefristeter Mitvertrag!**

- \* 2 großzügige Zimmer mit Parkettböden
- \* 1 Zimmer (etwas kleiner als die beiden anderen)
- \* kleiner Wolfühl-Balkon hofseitig
- \* großzügiger Vorraum in L- Form
- \* 1e vollausgestattete Küche mit zusätzlichem kleinem Raum als Essbereich
- \* 1e Toilette
- \* 1 stilvolles Bad mit Dusche
- \* 3.Stock mit Lift

Leider konnten wir wegen des derzeitigem Umzuges nur teilweise Bilder machen, doch der erste Eindruck sollte gegeben sein. Vom kleineren Zimmer gibt es derzeit leider kein Foto.

**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:** 1.790 € brutto/Monat (inkl. BK und inkl. 10% Ust.)

Die Bruttomiete gliedert sich wie folgt auf:

Hauptmietzins: € 1.383,25

Betriebskosten: € 244,02

10% Ust: € 162,73

Die Wohnung ist ab 1.5.25 verfügbar

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 € **1.790,--**

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 1.790,-- pro Monat:**

Kautions: **€ 8.000,--**: 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.

Daher sind zum Mietvertrag gesamt € 10.290,--(Kautions erste Miete, HV-Kosten) zu entrichten.

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.