

**Unbefristeter 4 Zimmer Wohnraum in der Burggasse,
um´s Eck der Neubaugasse!**



20250416_123641_resized

Objektnummer: O2100164967
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Wohnfläche:	101,03 m ²
Gesamtfläche:	101,03 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	E 161,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,66
Gesamtmiete	1.790,00 €
Kaltmiete (netto)	1.316,23 €
Kaltmiete	1.790,00 €
Betriebskosten:	311,04 €
Infos zu Preis:	

inkl. BK und gesetzl. MwSt. ohne HK

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Verena Latinovich

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien







Objektbeschreibung

Wohnen in der Burggasse, um´s Eck von der Neubaugasse!

Diese **großzügige 101,03 m² Wohnung** bietet drei große Zimmer (ein Durchgangszimmer) sowie ein kleines Kabinett, ein großzügiges Vorzimmer, eine Küche, sowie Badezimmer inkl. WC. Voraussichtlich ab 1. Juni/bzw. 1 Juli verfügbar, überzeugt die Wohnung durch eine **hervorragende Lage** und eine **faire Miete**.

Zur Ausstattung gehören derzeit ein Bad mit Wanne und WC (es könnte umgebaut werden auf Bad mit Dusche und WC), und eine Küche mit KüchENZEILE. Die Wohnung ist ideal für Familien, die das urbane Leben in einer tollen Lage genießen möchten. Voraussichtlich wird der Parkettboden noch geschliffen und versiegelt sowie auch die Türen neu lackiert, etc./ es werden derzeit diesbezüglich gerade Angebote eingeholt.

Die Wohnung in einer der **begehrtesten Lagen Wiens** in unmittelbarer **Nähe zur Neubaugasse** überzeugt durch stilvolle Ausstattung und eine **durchdachte Raumaufteilung**. Auf 101,03 m² bietet sie Ihnen:

- * 3 großzügige Zimmer
- * ein Kabinett
- * großzügiger Vorraum
- * 1e Küche mit KüchENZEILE,
- * 1 Bad mit Wanne und Waschbecken und Toilette (könnte unter Umständen auf Dusche geändert werden)

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: € 1.316,23

Betriebskosten: € 311,04

10% Ust: € 162,73

Die Wohnung ist ab 1.6.25 bzw. eventuell erst 1.7.25 verfügbar.(wird noch mitgeteilt, sobald die Dauer der Sanierung fest steht)

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:**

Kaution: **€ 8.000,--**; Die Kaution 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.

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen, daher vereinbaren Sie einen zeitnahen Besichtigungstermin.

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.